

29/11/04

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס. 3/מק/2135

לפי תיקון 43 סעיף 62 א(א)(6)

שינוי לתכנית 14111\03\3 ו- 48111\03\3 ותכ' 3/מק/2109

גושים: 2198, 2192

רובע יא'

אשדוד

[Signature]
אדו"ר חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

ועדה מקומית 3/30/04
הפקדת תכנית מס' 2135/7/03
הועדה המקומית החליטה להפקיד
את התוכנית
בישיבה מס' 2004/202
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 3/30/04
אישור תכנית מס' 2135/7/03
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2004/202
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 3/30/04
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית.
תאריך 10/2/04
מנהל הועדה

ועדה מקומית 3/30/04
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית.
תאריך 16.2.04
מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

[Signature]

עקרונות התכנון

התכנית חלה על חלקות 8 ו-97 ברובע יא'.
מציעה לשינוי בינוי מגבלות והנחיות בנייה בסמכות הועדה המקומית.
לפי תיקון 43 סעיף 62 א(א)(6).

רובע יא' אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריפת אשדוד

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס. 3\מק\2135 עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א (א) (6) שינוי לתכנית מס. 14/111/03/3 ו- 3\03\111\48 ותכ' מס' 3\מק\2109.

2. מקום התכנית :

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשדוד, רובע יא'
גושים : גוש 2192, חלקה 97, רח' מצדה.
וחלקות : גוש 2198, חלקה 8, פינת רח' הר ציון 12 ורח' מוריה.

3. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בקנ"מ: 500 : 1 (להלן ה"תשריט").
ג. נספח בינוי מנחה מחייב מבחינת גובה, חתך אופייני וקווי בניין בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח בינוי").

4. ציונים בתשריט : כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית : 2113 מ"ר.

6. בעלי הקרקע :

חלקה מס. 8

קלוד ושושנה נחמיאס - האורגים 29 - אשדוד טל. 08-8523444
וועקנין כוכבה - הר נבו 25 - אשדוד טל. 066-430096

חלקה מס. 97

הבעלים הרשום - חב. קי.בי.עי - ת.ד. 21 - אשדוד טל. 08-8532919
זכאים להירשם כבעלים לפי אישור קי.בי.עי. מיום 17/7/03 :
ג'קי בן-זקן יוזם ופיתוח בע"מ - ז'בוטינסקי פינת וייצמן אשדוד
טל. 08-8535335

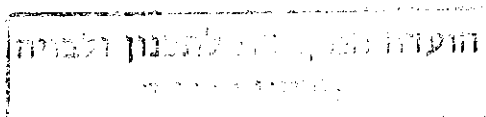
נפתלי יוספשווילי - רגוזין 21 - אשדוד טל. 054-993333

7. יוזם התכנית : קלוד נחמיאס - האורגים 29 אשדוד.

טל. 08-8523444

8. עורך התכנית : חיים ורדה אדריכלים - ת.ד. 286 - אשדוד

טל. 08-8671767



9. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית לחלקות 8 ו- 97 רובע יא' כמפורט להלן :

א. "שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50% . לפי סעיף 62 א (א)(6) לחוק התכנון והבניה .

10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה ולתכ' 3\מק\2109 ומהווה שינוי לתכניות 3\03\111\14 ו- 3\03\111\48 בתחום גבולות תכנית.

11. תכליות ושימושים : בחלקה 97 יותרו לבנות 2 יחידות מגורים ב- 2 קומות + מרתף, בחלקה 8 יותרו לבנות 2 יחידות מגורים ב- 2 קומות + עליית גג + מרתף.

12. זכויות בנייה :

א. מצב קיים - חלקה מס. 97 לפי תכ' 3\03\111\48 ותכ' 3\מק\2109 .

הערות	קווי בניין עיליים ותת קרקעיים א צ ק	מס. יח"ד	גובה בניין ב- מ'	% בניה מכסימלית			ייעוד הקרקע	שטח מ"ר	
				סה"כ לבניה	שירות				
תקרת קומת המרתף תהיה בגובה שלא יגדל מ 80 ס"מ מעל אבן שפה בחזית	כפי שמסומן בתשריט .	2 יח"ד	2 קומות + קומת מרתף (1)	מעל הקרקע : 100%	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	40%	מגורים ב'	843
			גג שטוח: 8.7 מ' גג רעפים 10.7 מ'	מתחת לקרקע : 40%	10% לחניה מקורה 10%				

1. תיקון 85\101\02\3 מאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופייני של המבנה שמעל למפלס הכניסה הקובע עד 80% מהמרתף שטח עיקרי והיתרה 20% שטחי שרות.
2. גובה כללי של הבניין ימדד מאבן השפה שבמרכז חזית המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 יעני ילית גולדיד

ב. מצב קיים חלקה מס. 8 לפי תכנית מס. 14/111/03/3 - ו-3/מק\2109.

שטח מינימלי של מגרש במ"ר + - 10%	שטח בניה מקסימלי בקומה ב%	סה"כ שטח הבניה המקסימלי בכל הקומות ב % משטח המגרש	גובה הבנין ב מ'	מס. יחידות		קוי הבנין עליים ותת קרקעים	
				חזית / צד	אחור		
500	25	10%+ 25%	2 קומות + עלית גג + קומת מרתף גג שטוח : 7.8 ללא עלית גג 8.8 כולל עלית גג	2 יח"ד	כפי שמוסמן בתשריט		

1. תיקון 85/101/02/3 מאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופייני האופייני של המבנה שמעל למפלס הכניסה הקובע עד 80% מהמרתף שטח עיקרי והיתרה 20% שטחי שרות.
2. גובה כללי של הבניין ימדד מאבן השפה שבמרכז חזית המגרש.

ג. מצב מוצע

שטח מ"ר	ייעוד הקרקע	% בניה מקסימלי			גובה בנין ב- מ'	מס. יח"ד	קוי בנין עליים ותת קרקעים א צ ק	הערות
		עיקרי לקומה מעל הקרקע	שירות	סה"כ לבניה				
843 (3)	מגורים ב'	מעל הקרקע (3)	מעל הקרקע 10% מתחת לקרקע 40%	מעל הקרקע 80% מתחת לקרקע 40%	2 קומות + קומת מרתף (1) גג שטוח: 8.7 מ' גג רעפים 10.7 מ'	2 יח"ד	כפי שמוסמן בתשריט	תקרת קומת המרתף תהיה בגובה שלא יגדל מ 80 ס"מ מעל אבן שפה בחזית
621 (3)	מגורים א'	% בניה מקסימלי			2 קומות + עלית גג + קומת מרתף (1) גג שטוח: 7.8 ללא עלית גג 8.8 כולל עלית גג	2 יח"ד	כפי שמוסמן בתשריט	
		25% + 10% + 27% (3)						
		סה"כ 62%						

הערות:

1. עפ"י תיקון 85/101/02/3 מאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופייני של המבנה שמעל למפלס הכניסה הקובע עד 80% מהמרתף שטח עיקרי והיתרה 20% שטחי שרות.
2. גובה כללי של הבניין ימדד מאבן השפה שבמרכז חזית המגרש.
3. 20% זכויות שנגרעו מחלקה 97 הינם שווי שטח, ל-27% מחלקה 8 עפ"י שטח המגרשים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

13. חניה - חניה תתוכנן לפי תקן חניה של תכנית מיתאר אשדוד ובגבולות המגרש .

14. תנאים למתן היתר בניה - היתרי בניה ינתנו באישור הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ותכנית בקשה להיתר בניה.

15. הנחיות כלליות לתשתית :

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות .

א. חשמל הוראות בינוי ופיתוח : לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .

סוג של החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה . אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום .

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק , לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני החשמל , אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין .

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, וע"פ העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה .

אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל . רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית

תותר הקמת תחנות טרנפורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שפ"צ) . כמות ומיקום תחנות הטרנפורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום .

התוכנית תיבדוק ליתר תכנון ולבטיחה
ע"י יחידת המעורבות

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנפורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנפורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפי תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנפורמציה פנימיות שעליו סוכם עם חברות החשמל.

ב. ניקוז : תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני למערכת העירונית, למיחזור או לשימוש אחר.

ד. מים : תכניות של מערכת אספקת המים ינתנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

16. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות:

חתימת המתכנן

חיים ורדה-אודינר
ת.ד. 286 אשדוד
טל. 08-8564984 פקס. 08-8566955

חתימת היוזם

069769156

חתימת בעל הקרקע

068523319

069769156

03946890

014466452

ג' קני בן זקן
יוזם פ' תוח בע"מ

תאריך: 23/2/04

ועדה עירונית לתכנון ולבניה
פ' תוח בע"מ