

עקרונות התכנון

התכנית חלה על חלקות 12 בגוש 2197 ו- 13 בגוש 2198 ברובע יא' באשדוד.

התכנית מציעה שינוי בינוי וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה בסמכות הועדה המקומית לפי תיקון 43, סעיף 62 א' – א לחוק סעיפי משנה (5)(8)(9).

ועדה מקומית
אגף תכנון רשמי ופקוח
11-04-2005
נתקבל

- 1 -

לשכת המנהל
משרד התכנון והרפורמה
20.04.2005
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס. 3/מק/2111 לפי תיקון 43 סעיפים 62א.(5)(8)(9)

שינוי לתכנית 14\111\03\3 - 25\111\03\3

גושים וחלקות: 2198 חלקה 13
2197 חלקה 12

רובע יא'

אשדוד

ועדה מקומית 2130 א
אישור תכנית מס' 2111/מק/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 200320 ביום 17.12.03
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 2130 א
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
תאריך 9.4.03
מנהלס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

אדולף חיה אלעזר-גרינברג
מנהל מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס. 3\מק\2111 עפ"י תיקון 43 סעיפים 62א(א)(5)(8)(9) שינוי לתכנית מס. 14/111/03/3 ו- 25/111/03/3.

2. מקום התכנית:

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
עיר : אשדוד
רובע : יא'

גושים וחלקות : -גוש 2198 חלקה 13 רח' הירקון (רח' הר ציון 2)
-גוש 2197 חלקה 12 פינת רח' מצדה ורח' אילון
(רח' מצדה 6)

3. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן ה"תשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן "נספח בינוי").

4. ציונים בתשריט: כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 1924 מ"ר

6. בעלי הקרקע: - יהושע וסוזן מצליח רח' הר ציון 2 - אשדוד
טל. 03-5794574
- שולמית צרפתי רח' מצדה 6 - אשדוד

7. מגיש התכנית: יהושע מצליח - הר ציון 2 - טל. 03-5794574

8. עורך התכנית: חיים ורדה אדריכלים - ת.ד. 286 - אשדוד
טל. 08-8671767

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לחלקות 12 ו-13 רובע יא' כמפורט להלן:
(א) "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים" לפי סעיף 62א(א)(5)
(ב) שינוי מס. יח"ד בין המגרשים בלא שינוי סה"כ יח"ד בתכנית לפי סעיף 62א(א)(8)
(ג) "שינוי במס. הקומות" לפי סעיף 62א(א)(9)

10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה מהווה שינוי לתכניות 14/111/03/3 ו- 25\111\03\3 בתחום גבולות תכנית.

11. תכליות ושימושים: בחלקה 12 בגוש 2197 תותר לבנות 1 יח"ד במקום 2 יח"ד ב- 2 קומות + מרתף.
 בחלקה 13 בגוש 2198 יותרו לבנות 2 יח"ד במקום 1 יח"ד ב- 2 קומות + עליית גג+ מרתף.

12. זכויות בנייה:

א. מצב קיים לחלקות 12 ו- 13 לפי תכניות 14/111/03/3

הערות	קוי הבנין			גובה הבנין	סה מינימלי של מגרש במ"ר + 10%	מס. מגרש	האזור
	חזית	צד	אחור				
<p>תותר הקמת יחידות מגורים אחת במגרש בשיפוע הקרקע (באם קיים שיפוע) או בשיפוע הגב (באם קיים גג משופע) תותר הקמת קומה חלקית אשר גדולה לא יעלה על 10% משטח המגרש חזית בתנאי שקומה חלקית זו לא תחרוג מגבולות הקומה הראשית. מבני עזר (בתחום הקומה הראשית או החלקית) חניה מקורה למכוניות (לא יותר מ- 2 מכוניות) מחסן וחדר כביסה, יהיו בתחום קוי הבנין ולא תורשה כל חריגה מתחום קוי הבנין, גובה המבנה המותר מתייחס לגובה אבן שפה במרכז המגרש, במד הכניסה הראשי.</p> <p>1. כאשר המגרש נמצא (ע"פ תכנית היישור הכללית של הרבע) בשיפוע יורד מהכביש בחזית המגרש או כשאין שיפוע. 2. גובה כללי של המבנה לא יעלה 4.50 מ' במקרה של גג עליון מכל סוג וחומר שהוא פרט לגג משופע. 3. גובה כללי של המבנה לא יעלה 6.50 מ' במקרה של גג עליון משופע. 4. כאשר המגרש (ע"פ תכנית היישור הכללית של הרבע) נמצא בשיפוע עולה מהכביש בחזית המגרש. 5. גובה כללי של המבנה לא יעלה על 5.50 מ' במקרה של גג עליון מכל סוג וחומר פרט לגג משופע. 6. גובה של המבנה לא יעלה על 7.50 מ' במקרה של גג עליון משופע.</p> <p>מגרש ייוחשב כבעל שיפוע (עולה או יורד) רק כאשר הפרש הגובה, לפי תכנית יישור כללית בין גבול המגרש הקדמי לגבול המגרש האחורי יהיה 10% (עשרה למאה) או יותר, פחות מכך ייחשב המגרש כישר (המדידה במרכז המגרש על ניצב הכביש).</p>	6	3	כפי שמסומן בתשרים	קומה אחת (ראה הערות)	500	11	אזור מגורים א'
<p>תותר הקמת שתי יחידות דיור במגרש בשיפוע הקרקע (באם קיים שיפוע) או בשיפוע הגב (באם קיים גג משופע) תותר הקמת קומה חלקית אשר גדולה לא יעלה על 10% משטח המגרש חזית בתנאי שקומה חלקית זו לא תחרוג מגבולות הקומה הראשית. מבני עזר (בתחום הקומה הראשית או החלקית) חניה מקורה למכוניות (לא יותר מ- 2 מכוניות) מחסן וחדר כביסה, יהיו בתחום קוי הבנין ולא תורשה כל חריגה מתחום קוי הבנין, גובה המבנה המותר מתייחס לגובה אבן שפה במרכז המגרש, במד הכניסה הראשי.</p> <p>1. כאשר המגרש נמצא (ע"פ תכנית היישור הכללית של הרבע) בשיפוע יורד מהכביש בחזית המגרש או כשאין שיפוע. 2. גובה כללי של המבנה לא יעלה 7.30 מ' במקרה של גג עליון מכל סוג וחומר שהוא פרט לגג משופע. 3. גובה כללי של המבנה לא יעלה 9.30 מ' במקרה של גג עליון משופע. 4. כאשר המגרש (ע"פ תכנית היישור הכללית של הרבע) נמצא בשיפוע עולה מהכביש בחזית המגרש. 5. גובה כללי של המבנה לא יעלה על 7.30 מ' במקרה של גג עליון מכל סוג וחומר פרט לגג משופע. 6. גובה של המבנה לא יעלה על 9.30 מ' במקרה של גג עליון משופע.</p> <p>מגרש ייוחשב כבעל שיפוע (עולה או יורד) רק כאשר הפרש הגובה, לפי תכנית יישור כללית בין גבול המגרש הקדמי לגבול המגרש האחורי יהיה 10% (עשרה למאה) או יותר, פחות מכך ייחשב המגרש כישר (המדידה במרכז המגרש על ניצב הכביש).</p>	6	3	כפי שמסומן בתשרים	שתי קומות	600	71	אזור מגורים ב1

חיים ורדה-אדריכלים
 ת.ד. 286-אשדוד
 טל. 08-8564984 פקס. 08-8566556

חיים ורדה-אדריכלים
 ת.ד. 286-אשדוד
 טל. 08-8564984 פקס. 08-8566556

חיים ורדה-אדריכלים
 ת.ד. 286-אשדוד
 טל. 08-8564984 פקס. 08-8566556

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

ב. מצב מוצע

מס. חלקה	שטח מ"ר	ייעוד הקרקע	גובה בניין ב- מ'	מס. יח"ד	קוי בניין קרקעיים עיליים ותת קרקעיים ק צ א
13	697	מגורים א'	2 קומות+ קומת מרתף (1) + עליית גג 7.8 מ' ללא עלית גג 8.8 מ' כולל עלית גג	2 יח"ד	כפי שמסומן בתשריט
12	827	מגורים ב/ 1	2 קומות+ קומת מרתף (1) + ק. חלקית גג שטוח עד 7.3 מ' גג משופע עד 9.3 מ'	1 יח"ד	כפי שמסומן בתשריט

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

14. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ותכנית בקשה להיתר כוללת תכנית בינוי ופיתוח.

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 בניה 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'

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחמרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, 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 תהייה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שפ"צ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה 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 הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בנייה בשטח התכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפי תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימיות שעליו סוכם עם חברות החשמל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



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

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

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

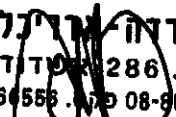
16. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

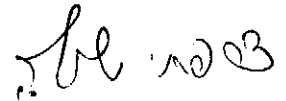
17. חתימות:


חתימת המגיש


חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן


חיים ורדה-אורניכלים
ת.ד. 286 תל אביב
טל. 08-8564984 פקס. 08-8564558



תאריך: 15/7/03
עדכון: 9/1/05
23/3/05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

