

1009165

מרחב תכנון מקומי אשדוד

ע"מ תכנון 1009165
מס' תכנון 1009165
29.01.2005
נתקבל

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשויות פקוח
7-12-2005
נתקבל

התקבל
2.2.06

תכנית מפורטת: 43/104/03/3

שינוי לתכנית מפורטת : 31/104/03/3

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה - מל"א) לתכנון ובנייה
החליטה בשיבה מס' 2002/231.01.02
לאשר את הבקשה
31/104/03/3
תוכנית זו תיקרא 43/104/03/3
תאריך 11.01.06

אדריכל
מוחלת מולקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

ינואר 2005

הועדה על אישור תכנית מס'
מס' 5502
6/3/06
מיום

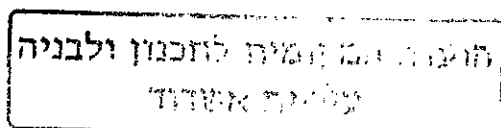
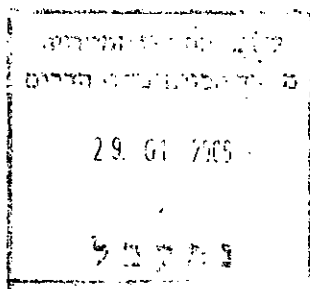
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

התאחדות המעמדים
2.2.06

מבוא

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית להוספת 2 יחידות דיור בקומת העמודים שינוי לתוכנית מפורטת מס' 31/104/03/3.

עקרונות התכנון יותאמו לחזיתות ולגימור הקיים במבנה וישמרו על מרקם אחיד של כל הבניין.



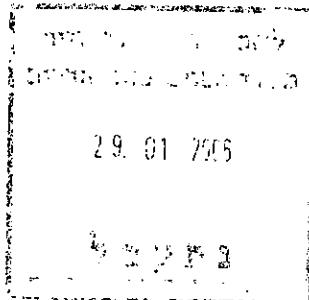
מ.ת.ת.

22/06

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 43/104/03/3 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 31/104/03/3.

2. המקום:



מתחם: דרום.
גפה: אשקלון
מקום: אשדוד, רובע ד', רח' המפרש 8
גוש: 2076
חלקות: 117, ח ח 159
שטח התכנית: 0.895 ד'.

3. המגיש:

רמי שמסיאן ת.ד. 426 אשדוד טל': 08-8524478

4. בעלי הקרקע

רמי שמסיאן ת.ד. 426 אשדוד טל': 08-8524478 ת.ז. 6507081

יעקב שמסיאן ת.ד. 426 אשדוד טל': 08-8524478 ת.ז. 6507082

עיריית אשדוד

5. עורך התכנית:

ש.ע.ם מהנדסים ואדריכלים בע"מ. אדריכל דמיטרי בוגומולני
ומהנדס סבן חיים. ככר שרת 2; ת.ד. 6643 אשדוד.
טלפון – 08-8560595.
פקס – 08-8649923

6. מסמכי התכנית:

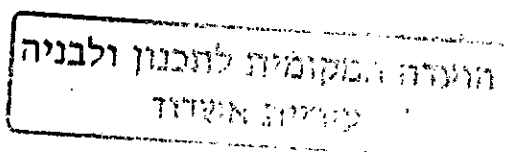
התכנית כוללת 5 דפי הוראות התכנית (להלן התקנון) וגיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:250 כולל ניספח בינוי והסדרי חניה מנחה בקנ"מ 1:200.
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה להוראות תכנית מס' 85/101/02/3 ומשנה הוראות תכנית 31/104/03/3 בתחום גבולות תכנית זו.

8. ציונים בתשריט:

כפי במסומן בתשריט ומתואר במקרא.



Handwritten signature or mark.

2.2.06

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע על ידי שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

10. תכלית ושימושים:

אזור מגורים ג', מגרש 141

תותר בניית בית מגורים של 3 קומות מלאות + דירת גג (פנטאוז) מעל ק. קרקע חלקית למגורים הכוללת 2 יח"ד, מבואת כניסה, וח. טכניים. תותר הקמת קומת חניה חלקית בשיפוע הקרקע הכוללת ח. מוגן משותף לדיירי הבנין ומחסנים.

דבר

דרך ציבורית למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות עפ"י המסומן בתשריט.

11. זכויות בנייה, מצב קיים.

עפ"י תב"ע 31/104/03/3

(א) 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת + דירת גג, 7 יחידות דיור

(2 יח' בכל קומה + דירת גג אחת)

(ב) אחוזי הבנייה בקומה א, ב, ג.

37.5% בכל קומה. סה"כ בכל קומות 138.4%

(ג) בפנטאוז 25.9%

(ד) חניה מקורה במפלס תחתון 78 מ"ר

(ה) קומת עמודים מפולשת 197 מ"ר

(ו) (ו) קוי בנין - קדמי - 5 מ'

אחורי - 5 מ'

צדדי - 4 מ'

12. מצב מוצע:

זור	מס' מגרש	שטח מגרש (ד')	מס' יח"ד	קומה	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או %)						מס' קומות מירבי	קוי בניין		
					מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + % שירות	תכנית שטח מירבית		ק	צ	א
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						
מגורים	141	0.779	9	-1	-		75 מ"ר	15 מ"ר		156.5% + 302 מ"ר	37.5% + 45 מ"ר	ק. דירת גג מעל ק. קרקע חלקית וקומה 1 בשיפוע הקרקע	כמסומן בתשריט	
					18%	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	32 מ"ר				
					קרקע	א	ב	ג	ד					
					156.5%	90 מ"ר	212 מ"ר	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד						

22006

13. הוראות והנחיות בניה:

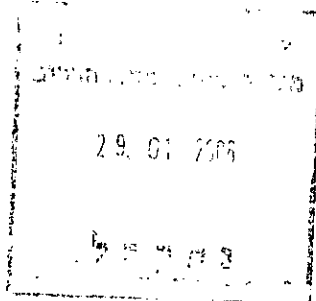
התוספת תיבנה בבניה קשיחה, קונבנציונאלית וחומרי הגמר בפסיפס כדוגמת המבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר.

14. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי הבניה יוצאו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו.

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



16. חניה:

החניה תתוכנן בתחום במגרש על פי תקן חניה של תכנית מיתאר אשדוד.

17. הנחיות כלליות לתשתית:

כללי - כל מערכות המתשתית בתחום התכנית יתואמו עם הרשויות המוסמכות. היתר בניה ינתן לאחר אישור הרשות שאין בתכנית כדי לפגוע במערכות תשתית קיימות.

חשמל - הוראות בניה ופיתוח - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים.

היתר בניה ינתן למבנה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה: המרחק מדוד בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מציר 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 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 500 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 כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature.

תקשורת - תכניות התקשורת, טלפון וכו' יאושרו ע"י בזק ומהנדס העיר.

ניקוז - תכניות הניקוז תאושרנה ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה.

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

18. חתימות

בעל הקרקע:

המגיש:

עורך התוכנית:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

מחנדים
ואדריכלים בע"מ
512674503

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית חיפה