

הוועדה הניהולית לתכנון  
נתקבל בתאריך 8/3/95

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 160/במ/3

שינוי לתכניות מפורטות מס' :

93/במ/3 , 109/03/3

רובע ז' אשדוד

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות

שעה) התש"ן-1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס' 160/במ/3  
הועדה לבניה למגורים מס' 67  
החליטה ביום 22/12/95 לאשר את התכנית.  
מנהל מנהל התכנון  
למנהלים

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס' 160/במ/3  
הועדה לבניה למגורים (מס' 57)  
החליטה ביום 22/12/95 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הוועדה לבניה  
למנהלים

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שנה)  
התש"ן-1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי אשדוד**

**תכנית מס' 3/במ/160**

**שינוי לתכניות מפורטות מס':**

**93/במ/3 , 109/03/3**

**רובע ז' אשדוד**

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3/במ/160.  
(להלן: "התכנית") שינוי לתכניות מפורטות מס'  
93/במ/3 , 109/03/3.
2. מקום התכנית  
מחוז - הדרום  
נפה - אשקלון  
עיר - אשדוד  
רובע - ז'  
גוש: - חלק מ- 472 , 2023.
3. מסמכי התכנית  
תכנית זו כוללת:-  
א. 5 דפי הוראות כתובים (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. תשריט התכנית ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן:  
"התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. ציונים בתשריט  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית  
93.65 דונם.
6. היזום  
הועדה המקומית לתכנון - אשדוד  
ו-"אור חדש לבונייה"

"אור חדש לבונייך".

7. בעל הקרקע

י. פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים  
אחוזת בית 3 ת"א 65143, טל': 5101191 פקס: 5172742

8. עורך התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבני מגורים ושטח למבני  
ציבור+שצ"פ בלב רובע ז' ע"י שינויים ביעודי קרקע  
וקביעת הנחיות בניה.

9. מטרת התכנית

10. הוראות הבניה

א. באזור המגורים:

תותר בנית 8 בניינים בני 8-6 קומות על הקרקע בהתאם  
לעקרונות נספח הבינוי - סה"כ 200 יח"ד מקסימום,  
שבכל קומה מקסימום 4 יח"ד.

במגרש מס' 2001 תותר בנית 200 יח"ד מקסימום.  
שטח הבניה העיקרי יהיה במוצע 110 מ<sup>2</sup> ליחידת דיור  
בכל מבון ובתנאי ששטח לא יהי קטן מ-85 מ<sup>2</sup> ולא  
יעלה על 120 מ<sup>2</sup>.

שטחי שרות לבנייני מגורים יותרו עפ"י הפרוט הבא:

1. קומת מרתף: עד גבולות קווי הבנין המותרים.
2. קומת קרקע: 60% משטח הקומה ישמשו כמבואה,  
מחסנים וחדרי שרות.  
יתרת השטח תשמש לחניות מקורות.
3. בקומה טיפוסית: יותר שטח שרות שלא יעלה על 35  
מ<sup>2</sup>/יח"ד - כולל שטחי שרות  
משותפים ודירתיים.

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ב. אזור משולב-לבנייני ציבור ושצ"פ:

1. בשטח המיועד לבנייני ציבור מגרש מס' 2110, תותר  
בנית מבנים שימשו את אוכלוסית הרובע, למוסדות  
חינוך, מוסדות דת ובריאות. השימושים שיתרו  
במגרשים אלו יקבעו ע"י הועדה המקומית.  
תותר בניה משולבת למספר שימושים על מגרש אחד.

דף 3 מתוך 5

2. סה"כ השטח המותר לבניה לא יעלה על 150% משטח המגרש.  
מתוך שטח הבניה המותר 140% ישמשו כשטח עקרי + 10% שטחי שרות.

3. גובה הבניינים המותר - 3 קומות + קומת מרתף. אחוזי הבניה - לא יעלו על 50% בקומה (כולל המרתף שיחשב כשטחי שרות).  
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת קומה, בתנאי שסה"כ אחוז הבניה מעל הקרקע לא יעלה על 160% משטח המגרש + 10% שטחי שרות.

4. הבניה בשטחים הציבוריים במרכז הרובע תותר אך ורק בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11. היתרי בניה  
היתרי הבניה לבנייני הציבור, יוצאו אך ורק בהתאם לתכנית בנוי הכוללת עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12. שטח ציבורי פתוח  
בהתאם להנחיות תכנית מתאר אשדוד.

13. תשתיות  
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, קווי מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים, וכל אלה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

14. איסור בניה מוחתת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני הקוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך - 2 מטרים.  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים.  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. הקמת תחנות טרנספורמציה, במידה ותדרשנה, תתאפשר גם בשטחים הציבוריים הפתוחים ובתנאי שתהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הועדה המקומית ובאישור חברת החשמל.

15. חניה

החניה תתוכנן ותפורט במסגרת התכנית לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, בהתאם לתקן תכנית מתאר אשדוד. סימון החניה בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. לא תותר כניסה לשטחי החניה מכבישים ראשיים.

16. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המחוזית. מגרשים בשטח מעל 1.5 דונם ניתן יהיה לחלק חלוקה נוספת באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

17. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סע' 188 א', ב'.

18. יחס התכנית לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכניות 109/03/3; 3/במ/93; בכל ענין שלא נקבע בתכנית זו יבואו הוראות התכניות האחרות.

19. זמן ביצוע

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

דף 5 מתוך 5

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה-אשדוד

"אור חדש לבונייד"

ה'זם

הועדה המחוזית

הועדה המקומית

פרלשטיין ושות'  
ארכיטקטים ובני ערים  
ח"א, אחוזת בית 3, טל. 5101191

י. פרלשטיין ושות' אדריכלים ובני ערים  
אחוזת בית 3 ח"א 65143, טל': 5101191 פקס: 5172742

עורך התכנית

9.12.93

1.9.93

תאריך

עיריית אשדוד  
הועדה המקומית (משוה-מליאה)  
לתיכנון ובניה התליטה מופת מס' 226  
2/10/93