

התאחדות  
4.4.98

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

נפת אשקלון

תכנית מפורטת מס' 25/108/03/3

שינוי לתכניות 6/108/03/3 , 15/108/03/3

רובע ח' - מתחם הנורית

- תאריך: 5.2.95
- עדכון: 5.6.95
- 5.9.95
- 2.6.96
- 1.10.96
- 25.11.96
- 15.12.96
- 27.3.97
- 4.4.97
- 10.4.97
- 30.12.97
- 3.3.98

מישור המבנים מודעו לדרום  
1965  
25/108/03/3  
3/11/98

הודעה על גישור הכניסה  
פורסמה ב  
מיום  
25/108/03/3  
4643  
10/5/98

עורכי התכנית:

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ת. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.  
רח' קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159.

יובל גני, אדריכלות ובינוי ערים.

רח' קרליבך 10, ת"א 67132. טל' 03-5621155, פקס. 03-5613449.

הגדרת המקומות לתכנון ולבניה  
ע"י...

3

העתק מעדן  
8.4.97

הקדמה

שטח התכנית המוצעת ממוקם ברובע ח' באשדוד, בין הרחובות הנורית במערב, שדרות הרב י.מ. לוין במזרח, ורחוב הכלנית בדרום.

כיום על השטח הג"ל, תכניות בתוקף שמספרן 6/108/03/3 - 15/108/03/3 שמאפשרות בניה של 11 בנינים של 4 דירות בקומה, בגובה של עד 6 קומות מעל קומת עמודים, ובסך הכל - 278 יחיד. כל החניה לפי התכנית שבתוקף על-קרקעית. בשטח התכנית שטח ציבורי פתוח בגודל 1.73 דונם.

התכנית המוצעת מקבלת את מספר יחידות הדיר הנתון - 278, ומרכזת אותן ב-4 גושי בנין חדשים בגובה של בין 8 קומות על עמודים ל-14 קומות על עמודים, 4 דירות בקומה.

התכנון המוצע מחלק החלקות מחדש ומאפשר קבלת מרווחים ושטח פנוי רב יותר בין הבנינים, ובנוסף חלק מהחניה הוא תת-קרקעי ומאפשר שטחי ירק נוספים.

בקצה הדרומי של התכנית הוקצה שטח לתכנון בעתיד, שיכלול גני ילדים, בית-כנסת וייעודים אחרים שיקבעו ע"י עיריית אשדוד והועדה המקומית.

3/..

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

38-1-1

- 3 -  
העיתון  
J.Y. 98

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 25/108/03/3 רובע ח' - מתחם הנורית, אשדוד, שינוי לתכניות מפורטות 15/108/03/3, 6/108/03/3.

2. המקום

2.1 מחוז: הדרום, נפה: אשקלון, מקום: אשדוד, רובע ח'.  
בין הרחובות: הנורית במערב, שד' הרב י.מ. לזין במזרח ורח' הכלניות בדרום.

2.2 הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 2188

חלקה: 74

חלקי חלקה: 75

גוש 2074

חלקות: 136, 137

חלקי חלקות: 127, 138, 150

3. שטח התכנית

כ- 26.23 דונם בקירוב.

4. יוזם התכנית

שיכון עובדים בע"מ.  
רח' הלל 13, ירושלים. טל' 02-255396.

5. בעל הקרקע

שיכון עובדים בע"מ, רח' הלל 13, ירושלים. טל' 02-255396.

6. עורכי התכנית

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.  
רח' קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159.  
יובל גני, אדריכלות ובינוי ערים.  
רח' קרליבך 10, ת"א 67132. טל' 03-5621155, פקס. 03-5613449.

משרד הנדסה ומבנה  
עיריית אשדוד

30-10-1998

העתק משרדי  
8.4.98

7. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב, (להלן: "התקנון") ותשריט בק.מ. 1:1,000 (להלן: "התשריט"). מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. לתכנית זו מצורף: נספח בינוי בק.מ. 1:500 - מנחה בלבד.

8. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 15/108/03/3 ולתכנית מס' 6/108/03/3 בגבולות תכנית זו.

9. הציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא שלו.

10. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים מיוחד על ידי שינוי ביעודי קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

11. תכליות ושימושים

11.1 רשימת התכליות והשימושים

- א. איזור מגורים מיוחד  
בו יוקמו מגורים בגובה שנע בין 8-14 קומות על עמודים עם דירות גג בקומה העליונה. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלה מס' 13 בעמ' 5.
- ב. איזור לתכנון בעתיד  
יעודי הקרקע של שטח זה יקבעו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת שתוגש לאישור הרשויות המוסמכות.
- ג. שצ"פ  
בשטח זה יותרו ככרות נוי, שטחי גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ומעבר קוי תשתית.

11.2 זיקת הנאה לציבור

במגרשים מס' 1, 2, 3, 4 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי הרכב ו/או מערכות תשתית כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

5/108/03/3  
פירוש תשריט

מס' יחיד 278

- 5 -

העתק משוואה  
74.98

טבלת זכויות בניה - מצב קיים 12

הערת	קו"י בנין			מס' יחיד	שטח בניה מקסימלי בקומה	שטח מגרש מינמלי בחצב	מס' מגרש	היעוד
	אחורי	צדד	קדמי					
אחוז הבניה הכללי לא יעלה על 150% בחסו (25%+125% מרפסות	6	4	כפי שמוסמן בתשרים	278	6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	1
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	2
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	3
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	4
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	5
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	6
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	7
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	8
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	9
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	10
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים		6 ק' + ק' + ק' + 2 דירות נג	30%	2.0	11
	6	4	כפי שמוסמן בתשרים					שצ"פ
לפי אישור הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית למטרות ספורס, נפש ושעשועים						1.5	12	

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע 13

מס' יחיד	מדינות בניה			גובה בניה (*)		אחוז בניה מירבני (%)						שטח עיקרי	גודל מרש בדונם	מס' יחיד	מס' יחיד		
						מס' קומות		סה"כ שטחי בניה		שטחי מירות						שטחים עקריים	
	צדדי	אחורי	קדמי	תכנית (%)	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	
64	לפי המסומן בתשרים (**)			33	31.2	-	8+ע		205	-	55	-	150	100	4.55	1	מגורים מיוחדים
64	לפי המסומן בתשרים (**)			33	31.2	-	8+ע		205	-	55	-	150	100	4.33	2	
96	לפי המסומן בתשרים (**)			33	37.6	-	12+ע	60	205	60	55	-	150	100	4.27	3	
54	לפי המסומן בתשרים (**)			33	60.0	1	14+ע	60	205	60	55		150	100	5.25	4	
278																סה"כ יחיד	
														1.73	5	שצ"פ	
														6.10	6	תכנון בעתיד	

(\*) בסמכות הועדה המקומית מותר שינוי בגובה הבנינים: שתי קומות תוספת או הפחתה.

(\*\*) קו"י הבנין התת-קרקעיים במגרשים מס' 3 ו-4 יהיו כפי שמופיע בסעיף הבא (14- חובה)

הערת שירותי  
2.4.98

14. חניה

במגרשים המיועדים למגורים, מס' 1, 2, 3 - החניה תהיה עילית בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אשדוד. במגרש מס' 3 ו-4 תהיה חניה תת-קרקעית בשיעור של כ- 30% מכמות החניה הנדרשת לכל מגרשי המגורים ביחד. במגרשים מס' 1, 2, 3, ו-4 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי הרכב ו/או מערכות תשתית כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

15. תשתיות

א. ניקוז מי גשם  
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי עיריית אשדוד, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית אשדוד.

ג. ביוב  
היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ד. הידרנטים  
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונו. דרישה זו תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת  
כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

ו. תחנות טרנספורמציה  
לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

ז. איסור בניה מתחת/בקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים	מרחק מציר מתוכנן
ברשת מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
בקו מתח עליון עד 100-150 ק"ו	9.5 מ'	13.0 מ'
בקו מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'

7/..

הערת שירותי  
עיריית אשדוד

30-01-1998

העתק משו"ד  
y.y.98 -7-

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0) והרשות לטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך. כמו-כן תאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

16. תנאים להיתר בניה

16.1 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

16.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

17. חלוקה ורישום

החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - - 1965.

18. הפקעה לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 (סעיפים א' ו-ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית אשדוד.

19. שילבי ביצוע

בית המבנים בשטח התכנית תיעשה מכוון צפון לדרום. בשלב א' תוך 5 שנים - יוקמו שני מבני המגורים הצפוניים ובהמשך יבנו יתר המבנים בתוך 15 שנה.

20. חתימות

שכונת יעובדים בע"מ

..... תאריך יוזם התכנית

שכונת יעובדים בע"מ

..... תאריך בעל הקרקע

..... תאריך 3.3.98 עורכי התכנית

**יונא גני אדיר כלים**

רחוב קרליבך 10  
תל-אביב 67132

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד