

21.07.03  
OK

5

1-2690

עיריית אשדוד  
אגף תכנון לשו"ת ומס'ת  
13-07-2003  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

רובע י"ב - מגרש 2100

לשירות המבחן  
מס'ת 13/08/2003

מבוא

מטרת התכנית לאפשר תוספת 4 יחידות דיור על מנת לשפר את ניצולו של המגרש הנתון, תוך שמירה על אופי הבינוני המקורי במגרש, כך שסך הכל מספר יחידות הדיור במגרש יהיה 24.

מספר תכנון מקומי 9/30/03  
מספר תכנון 9/30/03  
מספר תכנון 9/30/03  
מספר תכנון 9/30/03  
מספר תכנון 9/30/03  
מספר תכנון 9/30/03

עיריית אשדוד  
מגדר המקומית (משנה-סליאה)  
לתיכנון וכניה החליטה בישיבה מס' 200204  
200116  
כיום 22/08/01  
20/02/02  
לאשר את הבקשה:  
10/מא/3  
27.04.03  
חתימה  
מ"ר ועדת בנין ערים

הודעה על אישור הבניה מס' 9/30/03  
כורסמה בילקוט הפקסומים מס' 9/30/03  
מיום 9/30/03

אד"ר חיה אלעזר-גרינברג  
מנהלת מחלקת תכנון ועיר  
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

Handwritten mark

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי - אשדוד  
 13 08 2003  
 ש. ג. ג.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 9/130/03/3

שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10

רובע י"ב - אשדוד - מגרש 2100

7.2001

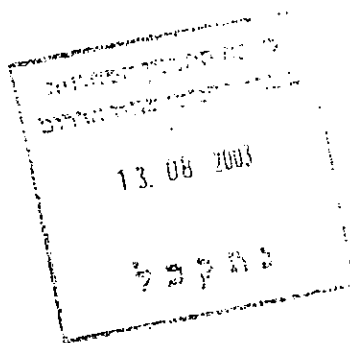
1.2002

9.2002

1.2003

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

*Handwritten signature*



1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 9/1303/3
2. מקום התכנית: מחוז: דרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אשדוד: רובע י"ב - רחוב כוכב השחר  
גוש: 2015, חלק מחלקה 11  
גוש: 2020 חלק מחלקה 30
3. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא
4. בעל הקרקע (א): חברת גרשור בע"מ, בן גוריון 9, אשקלון -  
(ב) קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ - ת.ד. 21, אשדוד -  
(ג) עיריית אשדוד.
5. יוזם התכנית: חברת גרשור בע"מ. ח.פ. 513058917, בן גוריון 9, אשקלון.
6. מתכנן: דוד שבזין - אדריכל ובונה ערים. מס' רשיון 19648, בבלי 9, תל-אביב.
7. שטח התכנית: 2.735 דונם.
8. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) תשריט בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).  
נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500. נספח הבינוי מחייב מבחינת העמדה, גובה בנינים וחתך עקרוני, המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 3 / במ / 10 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרת התכנית: תוספת 4 יח"ד ע"י שינויים בזכויות והנחיות בניה.
11. שימושים ותכליות  
11.1 אזור מגורים מיוחד מגרש 2100  
א. שימושים מותרים: מגורים בלבד.  
ב. הנחיות בניה  
קומת קרקע הכוללת: 2 דירות גן עם גינות מוצמדות. יתרת שטח הקומה לשימוש כלל הדיירים, למחסנים פרטיים, חניה מקורה, מתקנים טכניים, לובי וקולונדה דקורטיבית בלבד. המחסנים הפרטיים כוללים בשטחי השירות, וייבנו בתחום הבניין בלבד (לא בחצרות). הכניסה אל אזור המחסנים תהיה מתוך לובי הכניסה בלבד. שטח מחסן פרטי לא יעלה על 6 מ"ר.  
קומת דירות גג: יוקמו 2 דירות-גג (פנטהאוז) תותר הצמדת מרפסות פתוחות ובניית מצללה בשטח עד 20 מ"ר לכל יח"ד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

גג עליון: במפלס הגג העליון תותר בניית מתקני עזר לתפעול המבנה כגון: ח. מכונות יבש, מעליות, קולטי שמש, אנטנות, ח. משאבות, וכו', באישור הועדה המקומית. גודל דירה ממוצע: 120 מ"ר שטח עיקרי + 22 מ"ר שטחי שרות ובסה"כ 142 מ"ר ממוצע לדירה

11.2 דרכים – השטח ישמש לדרכים, נטיעות, פיתוח, חניות, רחבות או מפרצים לתחנות אוטובוס, העברת תשתיות עירוניות עיליות ותת קרקעיות.

12. תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת התרי הבניה.

ב. היתרי בניה יתואמו עם משרד הבריאות לנושא קידוחי המים ברובע י"ב.

13. עיצוב אדריכלי

תכנון חזיתות הבנין ייעשה תוך הקפדה על עיצוב רחובות ראשיים וחללים בין הבנינים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Handwritten signature*

מכונות יבש  
13.08.2003  
ת"ק 4

טבלת אזוריים, שימושיים ומגבלות בנייה למגורים - מגרש 2100 - מעב קי"ם .א14

פירוט הבניה והערות	קו"י בניין	מס' קומות מרבית מעל לקרקע	תכנית שטח מרבית במי"ר	היקפי בניה מרביים במגרש במי"ר				תאור המגרש		
				סה"כ שטח לבניה עיקרי + שדות	למטרות שדות	למטרות עיקריות	מגורים מיוחד			
5 קומות + ק. חדרים נג מעל ק. עמודים עם קולונדה	לפי תשריט	ע + 6	540	3480	מג' לקרקע	מג' לקרקע	מג' לקרקע	מס' יחיד	שטח דונים	
					מג' לקרקע	מג' לקרקע	מג' לקרקע	מס' יחיד	שטח דונים	
					קומות עמודים	חניה	קרקע	מס' יחיד	שטח דונים	
					540 *	500	—	—	20	2.121
										2420

40% מהשטח מיועד לחניה מקורה בלבד.

חדרים על הגג בשטח 30 מי"ר (שטח עיקרי) לזירות בקומה עליונה.

פירוט הבניה והערות	קו"י בניין	מס' קומות מרבית מעל לקרקע	תכנית שטח מרבית במי"ר	היקפי בניה מרביים במגרש במי"ר				תאור המגרש		
				סה"כ שטח לבניה עיקרי + שדות	למטרות שדות	למטרות עיקריות	מגורים מיוחד			
5 קומות מלאות + ק. דירות נג מעל ק. חלקית למגורים	לפי תשריט	7	568	3720	מג' לקרקע	מג' לקרקע	מג' לקרקע	מס' יחיד	שטח דונים	
					מג' לקרקע	מג' לקרקע	מג' לקרקע	מס' יחיד	שטח דונים	
					קומות קרקע	חניה	קרקע	מס' יחיד	שטח דונים	
					310	30	500	—	200	2680
										24
										2.118

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

לשכת התכנון והבניה  
מס' 5020  
13.08.2003

*Handwritten signature*

## 15. הנחיות כלליות לתשתיות

- א. תקבענה הדרכים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים. כל אלו באישור ולשביעות רצון הרשות המקומית, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של גבול המגרש והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

## ג. תשתיות חשמל

## 1.ג. הוראות בנייה ופיתוח

לא יינתן היתר בניה 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 קו 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 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 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.

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

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

## 2.ג. אספקת חשמל

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

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

Alkaf

הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי 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 בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

#### 16. חניה ופיתוח

- א. בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה של 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור.
- ב. בתחום המגרש למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור 25% - 20% משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבנינים, החצרות הצמודות לדירות בק. קרקע ושטחי החניה לדיירים.

#### 17. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשנ"ה 1965.

#### 18. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

#### 19. הפקעה לצרכי ציבור

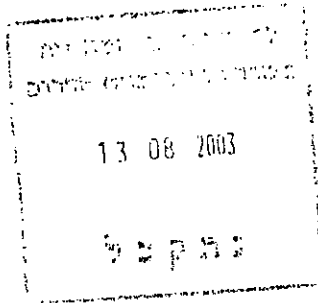
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

13.08.2003

התקבל

*[Handwritten signature]*

.20 חתימות

.1 הועדה המחוזית

.2 הועדה המקומית לתכנון ובנייה - אשדוד

.3 בעליהקרקע:

גרשור בע"מ  
ח.פ. 51-3058917

.4 יוזם התכנית: חברת גרשור בע"מ ח.פ. 513058917

גרשור בע"מ  
ח.פ. 51-3058917

.5 המתכנן: דוד שבזין - אדריכל ובונה ערים. מס' רשיון 19648.

דוד שבזין  
אדריכל ובונה ערים  
רח' בבלי 9, תל-אביב 62331  
טל 03-5443703, 050-829254

15.1.2003

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד