

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת בסמכות מקומית מס. 3/מ/2125  
שינוי לתכניות מס' 3\במ\10 ולתכ' 2/130/03/3

מגרשים: 2038 א' ב' ג', 2087

רובע יב' - אשדוד

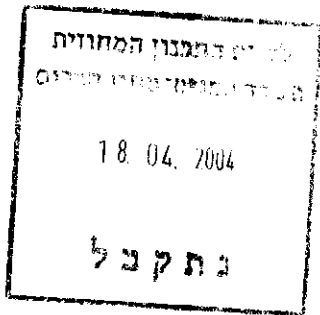
ועדה מקומית 3130/א  
אישור תכנית מס' 2125/מ/13  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 200402 מיום 16/02/04  
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 3130/א  
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת  
ונמצאה ראויה לדיון בעדה מקומית.  
תאריך 16/02/04  
מנהל הועדה

אדד' חיה אלעזר-גרינברג  
מנהלת מחלקת תכנון העיר  
עיריית אשדוד

הועדה התקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

Melot



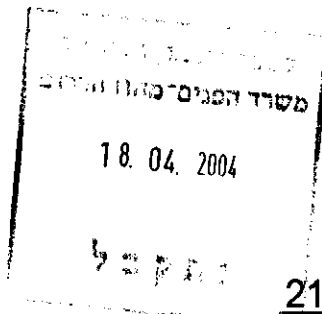
מבוא

בתכנית זו מבקשים בעלי המגרשים להפחית 2 יח"ד שלא נוצלו ממגרש 2038 ג' ולהעבירן למגרש 2087 ותוספת 11 יח"ד (20% ממאגר מרינה) עפ"י תיקון 43 לחוק סעיף 62 א (א)- 8 וכן להעביר זכויות בנייה ממגרשים 2038 א' ב' ג' למגרש 2087 עפ"י סעיף 62 (א)א' - 6, תוך כדי קביעת הנחיות בינוי מתאימות לפי סעיף 62 (א)א - 5.

רובע יב' - אשדוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Handwritten signature*



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 3 מ/מ/2125  
שינוי לתכנית מס. 3 במ/10 ותל' 2/130/03/3.

2. מקום: מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשדוד - רובע יב', רח' אשר רח' לוי, רח' בנימין, רח' יששכר  
גושים וחלקות: גוש 2016 חלקה 19 (חלק)  
מגרשים: 2038 א', ב', ג', 2087

3. שטח התכנית: 13,053 דונם

4. ציונים בתשריט: במסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית")
2. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט")
3. נספח בינוי מנחה, מחייב מבחינת העמדת הבניינים במגרש, גובהם, חתך אופייני וחמרי הגמר ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי").

6. בעל הקרקע: חב. עיוש רפאל בע"מ - ת.ד. 384 - אשדוד טל. 8540047-08  
בעל נכס רשום. (מגרש 2087)

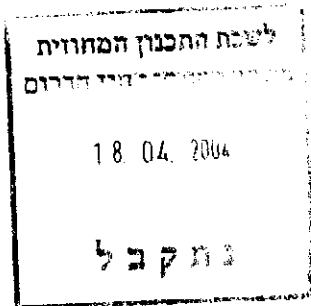
חב. אבו יחיאל בע"מ - רח. האורגים 29 - אשדוד טל 853303-08 -  
זכאי להירשם כבעלים (מגרש 2087) ובעל נכס רשום במגרש  
2038 א', ב', ג'.

7. מגיש: חב. אבו יחיאל בע"מ - רח. האורגים 29 - אשדוד טל 853303-08

8. המתכנן: אדריכל חיים ורדה - ת.ד. 286 - אשדוד טל. 8564984-08

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

AMM



- 2 -

9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית כמפורט להלן :

1. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי. ועיצוב ארכיטקטיני - ביטול קולומדה, שינוי במס' קומות לפי סעיף 62 א (א) (5).
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (6).
3. שינוי מס' יח"ד בלא לשנות סה"כ שטחי הבניה, לפי סעיף 62 א (א) (8).

10. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכנית מס. 3\במ\10 ותכ' 2/130/03/3 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

11. תכליות ושימושים :

11.1 אזור מגורים מיוחד: (מגרש 2087)

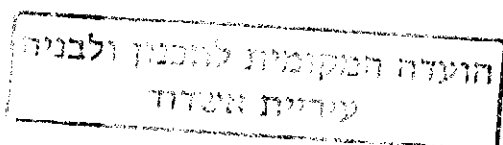
א) יותר לבנות מבני מגורים הכוללים קומת קרקע חלקית הכוללת 3 דירות גן, מחסנים ולובי כניסה, 7 קומות טיפוסיות, 2 דירות גג ועליהן דירת גג ובסה"כ : מרתף חניה + 10 קומות מגורים וק. טכנית . סה"כ 34 יח"ד לבניין ו- 68 במגרש .

ב) מגרשים מס. 2038 א' ב' ג'

2038 א' - 6 קומות מלאות ובסה"כ 24 יח"ד .

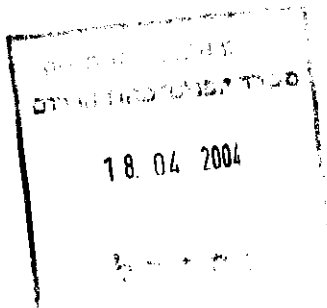
2038 ב' - קומת קרקע ובה דירות גן ומחסנים 5 קומות טיפוסיות ובהן 20 יח"ד, קומה 7 ובה 2 דירות גג ובסה"כ 24 יח"ד.

2038 ג' - 5 קומות מלאות ובהן 20 יח"ד קומה 6 ובה 2 דירות גג ובסה"כ 22 יח"ד .



*Handwritten signature*





**13. היתרי בניה:**

יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.

**14. חנייה:**

(א) החנייה תתוכנן בתחומי המגרשים לפי תקן החנייה בתכנית מתאר אשדוד.

(ב) במגרשים בהם מס' יחידות הדיור עולה על 24 יח' תבוצע חנייה תת-קרקעית בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה.

(ג) בתחום המגרשים למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 20% - 25% משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדיירים.

**15. הנחיות כלליות לתשתית:**

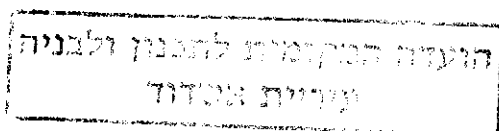
א. חשמל

**הוראות בינוי ופיתוח:** לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 חיצוני	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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



*Handwritten signature*

משרד המבחן והמבחנים  
18.04.2004  
ותקבל

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 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, קוי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

### א) אספקת חשמל

אספקת החשמל תהייה מרשת חברת החשמל.  
רשת החשמל במתחמים עליון ועל תהיה עילית.  
תותר הקמת תחנות טרנפורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים. מיקום תחנות הטרנפורמציה הפנימיות יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.  
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנפורמציה 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 הטרנפורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בנייה בשטח התוכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפי תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנפורמציה פנימיות שעליו סוכם עם חברת החשמל.

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

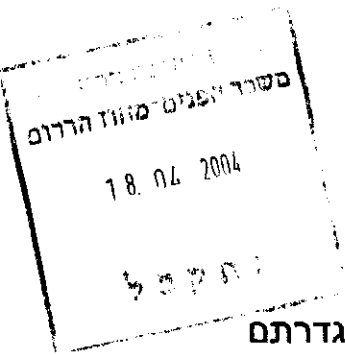
ג) ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו

לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני חיבור למערכת העירונית, למחזור או לשימוש אחר.

16. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Mel*





- 6 -

17. הפקעות לצורכי 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.

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

19. חתימות:

  
**אבו יחיאל-**  
חברה לבנין בע"מ  
בעלי הקרקע: .....

  
**אבו יחיאל-**  
חברה לבנין בע"מ  
מגיש: .....

**חיים ורדה-אדריכלים**  
ת.ד. 285-אשדוד  
טל. 08-8564984 פקס. 08-8566566  
המתכנן: .....

תאריך: 14/3/04

מהדורה: 4

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

