

עיריית אשדוד  
אגף תכנון רשות יפקוח  
10-02-2005  
נתקבל

ליכתת התכנון המאוחדת  
משרד הפנים-מזרח הדרום  
08.03.2005  
נתקבל

- 1 -

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס. 12\130\03\3

שינוי לתכנית מס. 3\במ\10

רובע יב' - אשדוד

מספר תעודת זהות: 1965  
תקן התכנון המבטח תשס"ה - 1965  
12\130\03\3  
7/2/05  
הודעה על אישור הכנית מס. 12\130\03\3  
5395  
3/5/05

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מלאה) לתכנון ובניה  
החליטה בישיבה מס. 200402 מיום 16/02/04  
לאשר את הבקשה  
ע"י 10/מא/03  
תוכנית זו תיקרא 12\130\03\3  
תאריך 22/02/05  
י"ר ועדת בנין ערים

אדריכלית אילנית גרינברג  
מנהלת אגף תכנון העיר  
עיריית אשדוד

הועדה

לשכת התכנון והנדסה  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
08.03.2005  
נתקבל

**מבוא - עקרונות התכנון**  
**לתכנית מס. 12\130\03\3**

התכנית מציעה להוסיף 15 יח"ד ל-18 קיימות במגרש 2034 ברובע יב' -  
אשדוד ע"י שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג'" ל"אזור מגורים מיוחד" ותוספת קומות  
לבנייני המגורים המתוכננים, עפ"י תכנית בינוי חדשה.

הועדה לתכנון ובנייה

*מאג*

1. שם התכנית : התכנית תקרא תכנית מס. 12\130\03\3 שינוי לתכנית מס. 3 / במ / 10 .

2. מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

מקום : אשדוד - רובע יב', רח' בנימין 20, 22 פינת רח' יוסף  
גושים וחלקות : גוש 2016 ח"ח 22

3. שטח התכנית : 3,600 דונם

4. ציונים בתכנית : כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

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

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")

ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 ("התשריט")

ג. נספח בינוי הסדרי תנועה וחנייה מנחה, מחייב מבחינת העמדת

הבניינים במגרש, גובהם וחומרי הגמר, הערוך בקנ"מ 1:500

(להלן "נספח בינוי")

6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל .

7. מגיש התכנית : "גל יוזמה" אשדוד - בניה והשקעות בע"מ.

רח' האורגים 29 טל. 08-8530630

8. עורך התכנית : אדריכל חיים ורדה - ת.ד. 286 אשדוד טל. 08-8671767

9. מטרות התכנית : מגרש 2034

א. הוספת 15 יחידות למגרש ב"אזור מגורים מיוחד" כמפורט להלן:

ב. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג" ל"אזור מגורים מיוחד".

ג. הגדלת היקפי הבנייה המירביים ב- 2,985 מ"ר שטחים עיקריים

וב- 1,375 מ"ר שטחי שירות.

ד. קביעת קווי בניין תת-קרקעיים - 0 לחניון תת-קרקעי בהתאם לבינוי המוצע.

ה. שינוי במספר הקומות המירבי.

ו. קביעת גובה מירבי.

ז. צירוף נספח בינוי וחנייה הכוללים הנחיות בנוגע להעמדת הבניינים, גובהם ופיתוח השטח.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

אשדוד

תאריך: 08.03.2005

Handwritten signature



10. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכנית מס. 3\במ\10 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכנית מיתאר אשדוד על תיקוניה.

11. תכליות ושימושים : "אזור מגורים מיוחד" (מגרש 2034)  
א. תותר בניית מבנה מגורים הכולל מרתף חניה, ק' קרקע חלקית למגורים הכוללת 3 דירות קרקע עם חצר פרטית, לובי כניסה ומחסנים לדירים, 7 קומות טיפוסיות (4 דירות בכל קומה) וקומת דירות גג (2 דירות) .

ב. בתחום המגרש יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 25% - 20% משטח המגרש לאחר הורדת תכנית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדירים.

דרכים - יותרו מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות.

הועד



לשכת המכשיר הסטנדרטי  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 08.03.2005

**13. תנאים למתן היתרי בניה :** יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו

ובהתאם לבקשה למתן היתר הכוללת תכנית **נתקבל**  
 בינוי ופיתוח שטח.

**14. חניה :**

א. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.  
 ב. במידה ותתוכננה חניות כפולות יהיו כל שתיים מיועדות לאותה הדירה  
 ובלא לפגוע בסה"כ מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

**15. הנחיות כלליות לתשתית :**

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.  
 א. חשמל הוראות בינוי ופיתוח : לא יינתן היתר 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 של 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 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

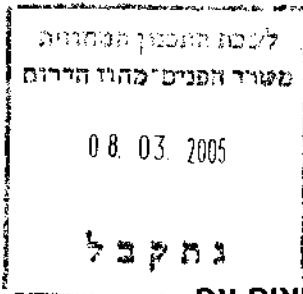
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים  
 אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור  
 והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

**אספקת חשמל :**

אספקת החשמל תהייה מרשת חברת החשמל.  
 רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.  
 תותר הקמת תחנות טרנפורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית  
 התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שפ"צ). כמות  
 ומיקום תחנות הטרנפורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם  
 חברת החשמל - מחוז הדרום.  
 היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים  
 ובשטחי הציבור 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 חברות החשמל.

הועדה

MAW



- 6 -

- ב. ניקוז : תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ג. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני למערכת העירונית, למיחזור או לשימוש אחר.
- ד. מים : תכניות של מערכת אספקת המים ינתנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

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

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. תאריכי ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

19. חתימות :

עורך התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

חיים זרדה-אדריכלים  
ת.ד. 286-אשדוד  
טל. 08-8564984 פקס. 08-8566566

גל יוזמה אשדוד-  
בניה והשקעות בע"מ  
ח.פ. 9-338353-51

תאריך: 5/8/04  
עדכון: 14/9/04

הועדה

*[Handwritten signature]*