

26.06.2005

- 1 -

13/03/05

6/6/05

מחוז דרום

תכנון מקומי - אשדוד

מס' תכנית	13/03/05
מס' מפורטת	13/03/05
מס' מיום	24/3/05

תכנית מפורטת מס' 13/03/05

שינוי לתכניות מס' 13/03/05

מגרש : 2043

חובע יב' - אשדוד

גאודעז-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

עיריית אשדוד	
הועדה המקומית (משנה-מליגה) לתכנון ובניה	
החליטה בישיבה מס'	2003/12/31
מיום	31/12/03
לאשר את הבקשה	
ש"י	10/03/05
תוכנית זו תיקרא	13/03/05
תאריך	19/06/05
י"ר ועדת בני ארזים	

אד-חיה אל-גרינבלד
 מ"מ מתמס הוועדה המקומית
 לעריית אשדוד

הועדה

מא

מס' תעודת זכויות
76 06 2005
7 5 2 1 1

מבוא לתכנית מס. 13\130\03\13

בתכנית זו מבקשים בעלי המגרשים להוסיף למגרש 2043 30 יח"ד
ולהגדיל זכויות הבנייה במגרש בהתאם באופן שבמגרש יתאפשר
לבנות 72 יח"ד .

רובע יב' - אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
אשדוד

תקנה

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 13\130\03\3 שינוי לתכניות מס. 3\במ\10.
2. מקום: מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד - רובע יב', רח': שבט לוי מס. 12, 10, 8
גושים וחלקות: גוש: 2020 חלקה: 30 (חלק)
גוש: 2016 חלקה: 22 (חלק)
3. שטח התכנית: 6.0 דונם
4. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית")
 - ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחנייה מנחה ומחייב מבחינת העמדת הבניינים, חתך אופייני וחומרי הגמר (להלן "נספח בינוי תנועה וחנייה")
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל וקי.בי.עי.
7. מגיש התכנית: חב. אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ - רח. האורגים 16-
אשדוד טל" 8533032 - 08
8. עורך התכנית: אדריכל חיים ורדה - ת.ד. 286 אשדוד טל" 08-8671767

הועדה

מגיש

26 06 2004

- 3 -

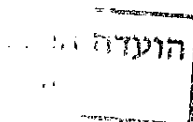
9. מטרות התכנית:

- א. הוספת 30 יח"ד למגרש ב"אזור מגורים מיוחד" כמפורט להלן:
- ב. הגדלת היקפי הבנייה המירביים ב- 6,970 מ"ר שטחים עיקריים וב- 1,075 מ"ר שטחי שירות.
- ג. קביעת קווי בניין תת-קרקעיים – 0 לחניון תת-קרקעי בהתאם לבינוי המוצע.
- ד. שינוי במספר הקומות המירבי.
- ה. שינוי תכנית שטח מירבית.
- ו. צירוף נספח בינוי וחנייה הכוללים הנחיות בנוגע להעמדת הבניינים, חתך אופייני וחומרי גמר.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

10. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מס. 3\במ\10 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו וכפופה לתכנית מיתאר על תיקוניה.

11. תכליות ושימושים: א. "אזור מגורים מיוחד": (מגרש 2043)
- יותר לבנות 2 מבני מגורים הכוללים מרתף חנייה קומת קרקע חלקית הכוללת 4 דירות גן (מתוכן 2 דופלקסים) מחסנים ולובי כניסה, 7 קומות טיפוסיות, 3 דירות גג ועליהן קומת דירת גג אחת ובסה"כ: מרתף + קרקע + 9 קומות + ק. חלקית טכנית כולל מאגר מים בכל אחד 36 יח"ד ובסה"כ 72 יח"ד במגרש. תוספת של 30 יח"ד ל- 42 יח"ד קיימות.
- 1) במגרשים בהם מס' יחידות הדיור עולה על 24 יח' תבוצע חנייה תת-קרקעית בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה.
- 2) בתחום המגרשים למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 20% - 25% משטח המגרש לאחר הורדת תכנית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדיירים.

ב. דרכים: יותרו מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות.



Handwritten signature or initials.

12. טבלת וכויות בריית.

12.1 מצב קיים

פירוט חבניה והערות	קווי בנין		מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע	תכנית שטח מדרג' מ"ר	סה"כ שטח מות' לבניה (עיקרי+שירות במל"ד)	היקפי בניה מדרגיים במהלך בנייה		היקפי בניה מדרגיים במהלך בנייה		שטח המגרש		ייעוד המגרש			
	קווי בנין	קודם				מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע	מס' קומות עיקריות	שטח מדרג' בל"ד	מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע	שטח מדרג' בל"ד	מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע				
8-6 קומות מלאות + קומת דירות מג' מעל קומת עמודים ותיוו חת' קרקע.						קני'	קומות מדרג' מעל הקרקע	קומות מדרג' מעל הקרקע	קומות מדרג' מעל הקרקע	קומות מדרג' מעל הקרקע	קומות מדרג' מעל הקרקע				
			8 + ע + ח	840	7455	840 **	1050	735	—	4830	—	42	5054	—	2043

הערות: ** 40% מהשטח מיועד לתמיכה מקורה בכבי.

12.2 מצב מוצע

קווי בנין	קווי בנין עיליים	תכנית שטח מדרג' מ"ר		מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע	היקפי בניה מדרגיים במהלך בנייה		היקפי בניה מדרגיים במהלך בנייה		שטח המגרש		ייעוד	
		תכנית שטח מדרג' מ"ר	מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע		מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע	מס' קומות עיקריות	שטח מדרג' בל"ד	מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע	שטח מדרג' בל"ד	מס' קומות מדרג' מעל ומתחת לקרקע		
כפי שמוסמך בתשרי	כפי שמוסמך בתשרי	א	ק	1500	15500	2520	11800	—	72	5,054	2043	אזור מגורים מיוחד
		א	ק	1500	15500	2520	11800	—	72	5,054	2043	אזור מגורים מיוחד

הוצאה לפועל

Handwritten signature

13. תנאים למתן היתרי בנייה:
 יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר
 הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.

14. חניה:
 א. החנייה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן החנייה בתכנית מתאר
 אשדוד.
 ב. במידה ותתוכננה חניות כפולות יהיו כל שתיים מיועדות לאותה
 הדירה.

15. הנחיות כלליות לתשתית: כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות
 המוסמכות.
 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.

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.

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

בעלי הקרקע

חיים ורדה-אודינלים
ת.ד. 286-08-8566956
טל. 08-8564984 פקס 08-8566956

מגיש התכנית
חיים ורדה-אודינלים

תאריך: 14/05

הועדה