

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הקצ"מ מחוז הדרום
 09.06.2003
 נתקבל

העסק משרד
 11.6.03

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

רובע י"ב - מגרש 2041

מבוא 1.

מטרת התכנית לאפשר תוספת 16 יחידות דיור ושתי קומות נוספות על מנת לשפר את ניצולו של המגרש הנתון, תוך שמירה על אופי הבינוי המקורי במגרש, כך שסך הכל מספר יחידות הדיור במגרש יהיה 56.

במגרש קיים מבנה בבניה ע"פ התכנית הסטטוטורית 3 / במ / 10.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
 אגף תכנון רשוי ופקוח
 29-05-2003
 נתקבל

משרד תכנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 4/130/03
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12/3/03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 4/130/03
 פרסומים מס' 3845
 3/7/03

אד"ר חיה אלעזר-גרייב
 מנהלת מחלקת תכנון הנדסי
 עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
 הוועדה המקומית (משנה-פליאה)
 לתכנון ובניה החליטה בישיבו מס' 200021
 כיום 9/7/03 לאשר את הבקשה:
 10/02/3
 101/02/3 -1
 4/130/03/3
 חוכניר זו דיקרא
 חתימה 03:06:03
 יו"ר ועדת בנין ערים

M. K.

לשכת התכנון המחוזית
מסודר המנהל מחוז הדרום
09.06.2003
נתקבל

העותק משדור
11.6.03

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 4/130/03/3

שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10

רובע י"ב - אשדוד - מגרש 2041

8.2000

עדכון 10.2000

עדכון 12.2001

עדכון 7.2002

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

1
MK

העתק משודדי
11.2.03



2. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 4/130/03/3 שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10
3. **מקום התכנית:** מחוז: דרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד: רובע י"ב
גוש: 2015 חלק מחלקה 11
גוש: 2016 חלק מחלקה 22
גוש: 2020 חלק מחלקה 28
4. **ציונים בתשריט:** כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא
5. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - בן יהודה 34 - ירושלים
6. **יוזם התכנית:** אורלי-חבי' לבניין ולפיתוח בע"מ ח.פ. 51164386 - בן גוריון 9 - אשקלון.
7. **המתכנן:** דוד שבזין - אדריכל ובונה ערים. מס' רשיון 19648 - בבלי 9 - תל אביב
8. **שטח התכנית:** 4.728 דונם.
9. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) תשריט בק.מ. 1,500 (להלן: התשריט). נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת העמדה, גובה בניינים וחתך עקרוני. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 10 בתחום גבולות תכנית זו.
11. **מטרת התכנית:** תוספת יחיד במגרש מגורים מיוחד ע"י שינויים בזכויות הנחיות ומגבלות בניה.
12. **שימושים ותכליות**
 - 12.1 **אזור מגורים מיוחד**
 - א. שימושים מותרים: מגורים בלבד.
 - ב. **הנחיות בניה**

קומת קרקע: קומת קרקע חלקית למגורים. יוקמו 4 דירות (2 בכל בנין). תותר הצמדת חצרות פרטיות ובתחומן בניית מצללה בשטח עד 15 מ"ר לדירה.

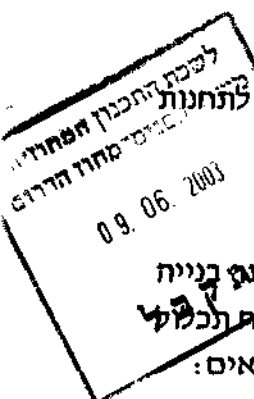
קומת הגג: יוקמו 4 דירות גג (2 בכל בנין). תותר הצמדת מרפסות גג פתוחות ובניית מצללה בשטח עד 20 מ"ר לכל יחיד. במפלס הגג העליון תותר בניית מתקני עזר לתפעול המבנה כגון: ח. מכונות, מעליות, קולטי שמש, אנטנות, ח. משאבות וכו', באישור הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature

מרתף: המרתף תשוף חלקית עקב הטופוגרפיה של המגרש. ישמש לחניה, מערכות טכניות, ח. אשפה, מחסנים, מבואות ומדרגות. תותר הקמת המרתף בקו בניין 0 בתנאי שלא יבלוט מעל פני המדרכה הסמוכה יותר מ- 60 ס"מ, זאת בתחום בין קו בניין 0 לקו בניין שמעל פני הקרקע.

גודל הדירה הממוצע: כ- 109.5 מ"ר שטח עיקרי + כ- 21.5 מ"ר שטח שרות ובסה"כ כ- 131 מ"ר ממוצע לדירה.



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

13. תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בנייה שתכלול תכנית בינוי ופיתוח מחייבת בק.מ. 1:500 / 1:250. תכנית בינוי ופיתוח תכלול את המגרש כולו בהינף אחד ובהתייחסות למגרשים הגובלים ואת הפרטים הבאים:

1. העמדת הבניינים.
2. מפלסי כניסה וגובה בניינים.
3. עיצוב חזיתות כולל פירוט חומרי גמר, צבעים וציפויים.
4. חומרי הגמר לחזיתות יהיו: ציפוי אבן נסורה או שיש ברוב שטחי החזיתות וטיח חלק באלמנטים מסויימים ע"פ פירוט המאושר ע"י מהנדס העיר.
5. מפלסי כבישים, מערכות ניקוז תיעול וביוב יינתנו ע"י חתכים טיפוסיים.
6. תכנון חזיתות הבניינים יעשה תוך הקפדה על עיצוב רחובות ראשיים וחללים בין הבניינים.

ב. היתרי בניה יתואמו עם משרד הבריאות לעניין קידוחי המים ברובע יג.

העתק מטעמי
11.6.03

MK

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 09.06.2003
 נתקבל 14

העתק מס' 11.6.99

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה למגורים מעב קיים

מרחט הבניה והערות	קוי בניין		מס' קומות	תכסית שטח מרבית במ"ר	סה"כ שטח לבנייה עיקרי + שרות	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר		תיאור המגרש						
	מתחת לפני הקרקע	מפל מני הקרקע				מס' מרתף	תכסית שטח מרבית במ"ר	סה"כ שטח לבנייה עיקרי + שרות	למטרות שרות		למטרות עיקריות		מס' המגרש	שטח דונם
			אחורי	צדדי	קדמי				מותרת לקרקע	מפל לקרקע	קומות קרקע	קרקע חניה		
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	
4 קומות מלאות + ק. קרקע חלקית למגורים + ק. דירות גג מעל תנין תת קרקעי	0	0	6 +	1000	6200	200	1000	700	300	4000	40	3,574	2041	מגורים מיוחד

15. טבלת זכויות הבנייה מעב מוצע

מרחט הבניה והערות	קוי בניין		מס' קומות	תכסית שטח מרבית במ"ר	סה"כ שטח לבנייה עיקרי + שרות	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר		תיאור המגרש								
	מתחת לפני הקרקע	מפל מני הקרקע				מס' מרתף	תכסית שטח מרבית במ"ר	סה"כ שטח לבנייה עיקרי + שרות	למטרות שרות		למטרות עיקריות		מס' המגרש	שטח דונם	מס' יחיד	מס' יחיד
			א	ב	ג				ד	ה	ו	ז				
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג			
6 קומות מלאות + קומות קרקע חלקית למגורים + ק. דירות גג מעל תנין תת קרקעי	0	0	8 +	1000	9280	300	200	1140	300	1200	500	5640	56	3,574	2041	מגורים מיוחד

16 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. קיימות הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים של גבול המגרש והרשות לטפל בנייל 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
סוג קו החשמל		
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 ותת 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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

העתק משפטי
11-6-03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
09.06.2003

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 נמיקום תחנות
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 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.

17. חניה ופיתוח

א. בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה למגורים לפי 1.5
מקומות חניה ליחידת דיור עפ"י תכנית מתאר אשדוד על שינוייה.

ב. מגרש זו, בו מספר יחידות הדיור עולה על 24 יחיד, תבוצע חניה תת-קרקעית. לפחות
1/3 ממקומות החניה הדרושים יהיו תת-קרקעיים.

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

18. חלוקה ורישום

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

19. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו
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

6
Majid

לשכת התכנון המחוזית
 משרד המבנים-מחוז הדרום
 09.06.2003
 נהקבל

העתק משלד
 11-6-03

21. חתימות

1. הועדה המחוזית

2. הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להפנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עפ"י מסמך מתאים בגין ואין התנגדותנו מהא-מקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל השות מוטמנת, לפי כל הווה ועשוי כל דין.
 למען חסר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או

25-05-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ריתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועשוי כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
 מחוז ירושלים

3. בעל הקרקע: מ.מ.י.

4. יוזם התכנית אורלי - חברה לבנין ופיתוח בע"מ. ח.פ. 51164386

"אורלי"
 חברה לבנין ופיתוח בע"מ
 ח.פ. 51164386

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

דוד שבזין
 אדריכל ובונה ערים
 רח' בבלי 9, תל אביב 62331
 טל. 03-5443703, 050-822254

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

7