

הועדה המקומית
7.9.05

לשכת התכנון המחוזית
מאורר העצים-מחוז הדרום
04.09.2005
נתקבל

- 1 -

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס. 11\130\03\3

שינוי לתכניות מס. 3\במ\10

רבע יב' - אשדוד

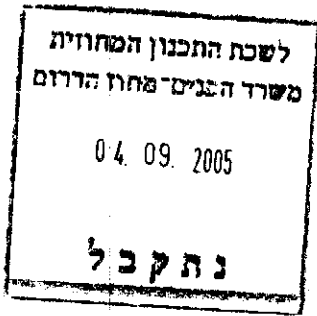
11/130/03/3
11/130/03/3

הודעה על אישור תכנית
עיריית אשדוד
אגף תכנון רשמי ופקוח
מיום 18-07-2005
נתקבל

אדרי חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מלגות) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 200304 מיום 05/03/03
לאשר את הבקשה
10/א/3
11/130/03/3
תוכנית זו תיקרא
תאריך 02,08,05
ע"ר ועדה ערים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד
אדרי בני מגדמן
מהנדס העיר
עיריית אשדוד

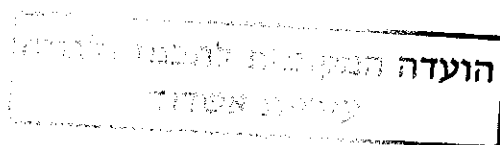


העמק מע"ה
7.9.05

מבוא - עקרונות התכנון

לתכנית מס. 11\130\03\3
בתכנית זו מבקשים בעלי המגרש להוסיף 4 יח"ד למגרש שבבעלותם
מס. 2031 וכן לשנות יעוד הקרקע ל"מגורים מיוחד" ולהוסיף זכויות בנייה ע"מ
להגדיל שטח הדירות במגרש.

רובע יב' - אשדוד



מג

השטח מעודן
19.05

- 2 -

משרד הפנים - מחוז הדרום
04 09 2005
נתקבל

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מס. 11\130\03\3 שינוי לתכנית מס. 3\במ\10.
2. מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד - רובע יב', רח' בנימין 27, 29.
גושים וחלקות: גוש 2016 ח"ח 22
גוש 2437 (בהסדר)
מגרש: 2031
3. שטח התכנית: 3.043 דונם
4. ציונים בתכנית: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית")
 - ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי הסדרי תנועה וחניה מנחה, מחייב מבחינת העמדת הבניינים במגרש, גובהם וחומרי הגמר הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי")
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - וחברת קי.בי.עי.
7. מגיש התכנית: יחד הבונים ניהול ואחזקות בע"מ - רח' האורגים אשדוד טל. 08-8530999.
8. עורך התכנית: אדריכל חיים ורדה - ת.ד. 286 אשדוד טל. 08-8671767.
9. מטרות התכנית:
 - א. הוספת 4 יח"ד למגרש ב"אזור מגורים מיוחד" כמפורט להלן;
 - ב. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג" ל"אזור מגורים מיוחד".
 - ג. הגדלת היקפי הבנייה המירביים ב- 1,300 מ"ר שטחים עיקריים וב- 400 מ"ר שטחי שירות.
 - ד. שינוי במספר הקומות המירבי.
 - ה. קביעת גובה מירבי.
 - ו. צירוף נספח בינוי וחנייה הכולל הנחיות בנוגע להעמדת הבניינים, גובהם ופיתוח השטח.
 - ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את התכנית מס. 3 / במ / 10 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה.
11. תכליות ושימושים: א. "אזור מגורים מיוחד" - מגרש מס. 2031 יותר לבנות 2 מבני מגורים, בכל מבנה קומת קרקע חלקית הכוללת יח"ד מגורים אחת, מחסנים ולובי כניסה, קומות טיפוסיות (2 דירות בקומה) ודירת גג ובסה"כ קרקע + 6 קומות + מתקנים על הגג. 12 יח"ד בכל מבנה ובסה"כ 24 יח"ד. בתחום המגרשים למגורים יתוכננו שטח ירק וגינות בשיעור של 25% - 20% משטח המגרש ולאחר הורדת תכסית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת הקרקע ושטחי החנייה לדיירים.
ב. דרכים: יותרו מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות.

הועדה המבטלת
ת.ד. 1000 אשדוד

12. טבלת אזורים, שימושים, ומאכלות בניה.
12.1 מצב קיים

פרטים הנבדק והערות	קווי בניה		מס' קומות מדרי	מסל ומסומות לקרקע	מסל בניה בשטח	מסל לבניה (עיקרי+שירות במל"ד)	היקפי בניה מדרגיים במגוש במל"ד			מסל קומות עיקריות	מסל קומות מדרי	שטח יחיד	שטח בד' בודנס	מס' המגרש	ייעוד המגרש
	קווי בניה	קווי בניה					מסל שירות	מסל שירות	מסל שירות						
5 קומות מלאות	לפי התשריט	5	5	5	560	2800	קני	קני	קני	2300	—	20	2,223	2031	אזור מגורים
							מגל	מגל	מגל						
							מגל	מגל	מגל						
							מגל	מגל	מגל						

מס' 7.0.7

לשכת התכנון המחוזית
מסד הפנים - מחוז הדרום
04.09.2005
נתקבל

היקפי בניה מדרגיים במגוש במל"ד

קווי בניה עיקריים ותת מקצועיים	תכנית שטח מדרי במל"ד	מסל מדרג גבוה עיקרי + שירות במל"ד	מסל שירות		מסל למגלים הנכנסים		מסל למגלים הנכנסים	מסל למגלים הנכנסים	מסל למגלים הנכנסים	מסל קומות מדרי	מסל יחיד	שטח בד'	שטח המגרש	מסל המגרש	ייעוד
			מסל שירות	מסל שירות	מסל למגלים הנכנסים	מסל למגלים הנכנסים									
N			קני	קני	קני	קני									
צ			קני	קני	קני	קני									
ק			קני	קני	קני	קני									
כמות בתשריט			650	4500	150	750	—	—	3600	—	—	—	—	—	—

הועדה התכנונית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

הועדה משנה
I. G. O. S.

13. **היתרי בנייה**: יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובהתאם לבקשה תק 7 למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.
14. **חנייה**: א. החנייה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן החנייה בתכנית מתאר אשדוד.
 ב. במידה ותתוכננה חניות כפולות יהיו כל שתיים מיועדות לאותה דירה.

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 המדרש) 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 התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפי תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנפורמציה פנימיות שעליו סוכם עם חברות החשמל.

ד"ר חיים ורדה-אדרינגר
7.9.05

- 5 -

- 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 :

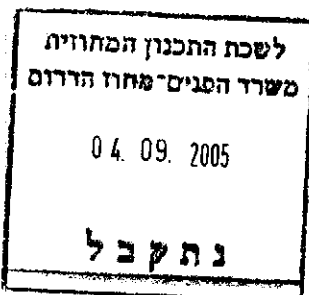
עורך התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

חיים ורדה-אדרינגר
ת. 7. 286-אשדוד
טל. 08-8564984 / פקס. 08-8566556

יחידת הבונים
ניחול ואיתנות (2002) מ"מ
ח. 2. 513316688



תאריך : 17/7/05

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
(מ"מ) אשדוד