

מבוא

בתכנית זו מבקשים בעלי המגרשים להעביר זכויות בנייה שלא נוצלו ממגרשים:
2062, 2097, 2104, 2088 למגרש 2087 עפ"י סעיף 62 (א) א'-6, תוך כדי
קביעת הנחיות בינוי מתאימות לפי סעיף 62 (א) א' - 5.

רובע יב' - אשדוד

**טבלת שטחים מועברים עפ"י תב"ע זו בהתאם לדרישת הועדה המחוזית
וחו"ד היועמ"ש**

| מס. מגרש | זכויות בנייה קיימות עפ"י תב"ע 3/במ/10 שטח עיקרי במ"ר מעל הקרקע | זכויות בנייה עפ"י תבע בתוקף במ"ר | זכויות במצב מוצע עפ"י תב"ע זו 3/מק/2159 | זכויות מועברות למגרש 2087 עפ"י תב"ע זו 3/מק/2159 |
|----------|--|---|---|--|
| | עיקרי במ"ר | עיקרי במ"ר | עיקרי במ"ר | עיקרי במ"ר |
| | שירות מעל הקרקע במ"ר | שירות מעל הקרקע במ"ר | שירות מעל הקרקע במ"ר | שירות מעל הקרקע במ"ר |
| 2087 | 6505 | עפ"י 3/מק/2125 6904,1 | 8839 | ** + 1934,9 |
| | 2400 | 2589,3 | 3639,3 | ** + 1050 |
| 2088 | מגורים: 5286 מסחר: 2500 | עפ"י תבע 3/130/03/3 מגורים - 7929 מסחר - 2500 | מגורים: 7803,1 מסחר: 1680 | מגורים: - 125,9 מסחר: - 820 |
| | מגורים: 1274 מסחר: 1250 | מגורים: 2100 מסחר: 1450 | מגורים: 2100 מסחר: 400 | מגורים: * 0 מסחר: * - 1050 |
| 2062 | 3500 | עפ"י תבע 3/מק/2062 5250 | 4573 | - 677 |
| | 1000 | 1500 | 1500 | 0 |
| 2097 | 4300 | עפ"י תבע 3/מק/2011 4350 | 4168 | - 182 |
| | 350 | 300 | 300 | 0 |
| 2104 | 2150 | עפ"י תבע 3/מק/2011 מ"ר 1900 | 1770 | - 130 |
| | 175 | 135 | 135 | 0 |

* השטחים שהועברו ממגרש 2088 לא עוברים את הזכויות המותרות עפ"י תכנית מקורית 3/במ/10.
** השטח שהתווסף למגרש 2087 לא עובר את ה- 50% המותרים עפ"י התכנית המקורית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התרונן המחוזית
 מסדר הפנים - מחוז הדרום
 17.11.2005
 נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת בסמכות מקומית מס' 3/מק/2159
 שינוי לתכניות מס' 3/מק/2125, 3/מק/2062, 3/מק/2011 ו- 3/303/3130
 מגרשים: 2062, 2097, 2104, 2088, ו- 2087.

חובע יב' - אשדוד

ועדה מקומית 2159/מק/13
 אישור תכנית מס' 3/מק/2159
 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ב-14/09/05 ביום 2005/15
 י"ד תשרי תשס"ה

ועדה מקומית 2159/מק/13
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
 ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
 תאריך 14/09/05
 מ"מ מחזרס תועדה המקומית
 עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 3\מק\2159 שינוי לתכניות מס. 3\מק\2125, 3\מק\2062, 3\מק\2011 ו- 3\130\03\3.

2. מקום:

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשדוד – רובע יב'

גושים, חלקות ומגרשים:

מגרש 2062 – בגוש 2020 חלקה 30 (חלק) רח' חשוון מס. 7,9

מגרש 2087 – בגוש 2016 חלקה 22 (חלק) כיכר השבטים מס. 3 ורח. שבט לוי מס. 13

מגרש 2088 – בגוש 2020 חלקה 30 (חלק) ובגוש 2016 חלקה 22 (חלק) רח' שבט לוי מס. 14

מגרש 2097 - בגוש 2020 חלקה 30 (חלק) ובגוש 2021 חלקה 6 (חלק) ובגוש 2015 חלקה 11 (חלק)

רח' כסלו מס. מ-61 עד 101 (רק מספרים אי-זוגיים)

מגרש 2104 - בגוש 2021 חלקה 6 (חלק) רח' כסלו מס. מ-11 עד 33 (רק מספרים אי-זוגיים)

3. שטח התכנית: 22,887 מ"ר

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.

5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:2000 (להלן "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה למגרש 2087, מחייב מבחינת העמדת הבניינים במגרש, גובהם, חתך אופייני וחמרי גמר, ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי")

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

6. בעל הקרקע: ח.ב. אבו יחיאל בע"מ רח. האורגים 29 - אשדוד
 טל. 08-8533032 זכאי להירשם כבעלים
 (מגרשים 2087, 2088)
 - ח.ב. צרפתי שמעון בע"מ רח' הבנאים 12 - אשדוד
 טל. 08-8565923 בעל נכס במגרשים 2062, 2097,
 2104.

7. מגיש התכנית: ח.ב. אבו יחיאל בע"מ - רח' האורגים 29 אשדוד
 טל. 08-8533032

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

9. מטרת התכנית:
 א. שינוי חלוקת שטחי הבנייה מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבנייה בתכנית ע"י העברת יתרת שטחים שלא נוצלו במגרשים 2062, 2088, 2097, 2104 למגרש 2087 ע"פי סעיף 62 א'(א) לחוק התכנון והבנייה.
 ב. צירוף נספח בינוי למגרש 2087 הכוללים הנחיות בנוגע להעמדת הבניינים, גובהם ופיתוח השטח ע"פי סעיף 62 א'(א) לחוק התכנון והבנייה.

10. יחס לתכניות אחרות:
 התכנית כפופה לתכניות מס. 3/מק/2125, 3/מק/2062, 3/מק/2011, 3/130/03/3 בתחום גבולות תכנית זו ולתכנית מיתאר אשדוד מס. 313/ד(101/02/3) על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

11. תכליות ושימושים:
 11.1 מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (מגרש 2088):
 עפ"י תב"ע 3/130/03/3
 11.2 אזור מגורים ב' (מגרשים 2097, 2104) עפ"י תב"ע 3/מק/2011
 11.3 אזור מגורים מיוחד (מגרש 2062) עפ"י תב"ע 3/מק/2062.

12. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי מגרש 2087:
אזור מגורים מיוחד:
 יותר לבנות 2 מבני מגורים הכוללים: ק. קרקע הכוללת 3 דירות גן, מחסנים ולובי כניסה, 7 קומות טיפוסיות, ו-2 קומות הכוללות 3 דירות גג ובסה"כ: מרתף חנייה + 10 קומות מגורים וק. טכנית. סה"כ 34 יח"ד לבניין ו- 68 במגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

(Handwritten signature)

טבלת אזורים, שימושים, ומגבלות בנייה.

13.1 מצב קיים לפי תכנית מס. 3/מק/2025 ותכנית מס. 3/130/03/3

| קווי בנין | תכנית שטח מירבית במ"ר | סה"כ מתחם לבנות עילוי + שירות במ"ר | למטרות שירות | | למטרות עיסקיות | | מס' קומות מירבי | מס' יח"ד | שטח ב"ד | שטח המגרש | מס' המגרש | ייעוד |
|---------------|-----------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|----------|-----------------|-----------|-----------|------------------------------|
| | | | מגן תפעול התכנית | ק. ממונים | מטרות תפעול התכנית | תניה | | | | | | |
| כמסומן בתשריט | 1500 | 10473.4 | 980 | 1609.3 | — | 980 | 68 | 4,178 | 2087 | | | מגורים מיוחד |
| כמסומן בתשריט | 2200 | 20,039 | — | מגורים: 2100 מסחר: 1450 | ה' שגאים ומעורבות טכניות 60 | 6000 2-2 תניה מת ממשית | 63 | 3,034 | 2088 | | | מגורים מיוחד וחזית מסחרית |
| | | 30512.4 | 980 | 5159.3 | 60 | 6980 | | | 17,333.1 | | | סה"כ |

13.2 מצב קיים לפי תכנית מס. 3/מק/2062

| פירוט הבניה והעלות | קווי בנין | | מס' קומות מירבי מעל ומתחת למקומ | תכנית שטח מירבית במ"ר | סה"כ שטח מתחם לבניה (עיקרי+שירות במ"ר) | קווי בנין | | | | מס' יח"ד | שטח ב"ד | שטח המגרש | מס' המגרש | ייעוד המגרש |
|--|-----------|-----|---------------------------------------|--------------------------|--|-----------|-----------|----------|----------|----------|---------|-----------|-----------|-----------------|
| | מקומ | אחר | | | | מג' עילוי | מג' תפעול | מג' מסחר | מג' מסחר | | | | | |
| 5 קומות מאות מעל קו. סדמ תקציף למגורים + דיירות גמ' תניה מת מקומ | | | 7 + 0 | 1120 | 7590 | 300 | 1200 | 840 | 450 | 4800 | — | 48 | | מגורים מיוחד |
| | | | | | 7590 | 300 | 1200 | 840 | 450 | 4800 | — | 48 | | סה"כ |

| פירוט הבניה והערות | קווי בניין | | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | יחסי בנייה מירבניים במאגש בלבד | | | | מס' יחיד | שטח בנועם | מס' המאגש | מס' המאגש | | | | | | | |
|--|------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|-----------|--------------|-------------|------|-----|-----|------|----|-------|------|
| | קווי בניין | קווי בניין | | | | | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | | | | | | | | | | | |
| 3 קומות מלאות למגורים : יחיד צמודת קומת עם מדתף מגורים וחניה ומעלית 2 דופלקטים (אחד ליד חשני) 3 קומות מלאות למגורים : יחיד צמודת קומת עם מדתף מגורים וחניה ומעלית 2 דופלקטים (אחד ליד חשני) | לפי התשריט | לפי התשריט | 3 + 0 | 3 + 0 | 2200 | 900 | 5863 | 300 | 1213 | 4350 | 27 | 6,043 | 2097 | מגורים ב | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 2574 | 135 | 539 | 1900 | 12 | 3,074 | 2104 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל | | | | | 46,539.4 | 1280 | 6794.3 | 1812 | 7820 | 28,833.1 | 218 | — | מלך מעצ ניים | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|----------|------|--------|------|------|----------|-----|---|--------------|
| 46,539.4 | 1280 | 6794.3 | 1812 | 7820 | 28,833.1 | 218 | — | מלך מעצ ניים |
|----------|------|--------|------|------|----------|-----|---|--------------|

13.4 מצב מדוע

| פירוט הבניה והערות | קווי בניין | | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | יחסי בנייה מירבניים במאגש בלבד | | | | מס' יחיד | שטח בנועם | מס' המאגש | מס' המאגש | | | | | |
|--|------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|-----------------|-----------|-----------|-----|------|----|-------|------|
| | קווי בניין | קווי בניין | | | | | | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | מס' קומות מירבני מעל ומתחת לקומת המקומת | | | | | | | | | |
| 3 קומות מלאות למגורים : יחיד צמודת קומת עם מדתף מגורים וחניה ומעלית 2 דופלקטים (אחד ליד חשני) 3 קומות מלאות למגורים : יחיד צמודת קומת עם מדתף מגורים וחניה ומעלית 2 דופלקטים (אחד ליד חשני) | לפי התשריט | לפי התשריט | 3 + 0 | 3 + 0 | 2200 | 5681 | 300 | 1213 | 4168 | 27 | 6,043 | 2097 | מגורים ב | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 2444 | 135 | 539 | 1770 | 12 | 3,074 | 2104 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 קומות מלאות מעל קו, קרקע מקומת למגורים + דירות מגו מלכה חת במתקנת | לפי התשריט | לפי התשריט | 7 + 0 | 7 + 0 | 120 | 6913 | 300 | 1200 | 840 | 48 | 3,789 | 2062 | מגורים מקומת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 2444 | 135 | 539 | 1770 | 12 | 3,074 | 2104 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 מדתף + קו מסחר ומקומת + קו מסחר חלוקת + קו מסחר מגורים + מתקנים סבניים על המג | לפי התשריט | לפי התשריט | 7 + 0 | 7 + 0 | 1500 | 13458.3 | 980 | 2659.3 | 980 | 68 | 4,178 | 2087 | מגורים מקומת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 2444 | 135 | 539 | 1770 | 12 | 3,074 | 2104 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 מדתף + קו מסחר ומקומת + קו מסחר חלוקת + קו מסחר מגורים + מתקנים סבניים על המג | לפי התשריט | לפי התשריט | 7 + 0 | 7 + 0 | 2200 | 18043.1 | 2100 | 400 | 6000 | 63 | 3,034 | 2088 | מגורים מקומת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 2444 | 135 | 539 | 1770 | 12 | 3,074 | 2104 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל | | | | | 46,539.4 | 1280 | 6794.3 | 1812 | 7820 | 28,833.1 | 218 | — | מלך | | | | | | | |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

(1) 6000 ב-2 קו חניה חת מקומת.
(2) ה' שניאים ומערבות סבניות 60

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

15. חנייה:

א) החנייה תתוכנן בתחומי המגרשים לפי תקן החנייה בתכנית מיתאר אשדוד.

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

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

16. 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.

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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

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 כבליי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנפורמציה הפנימיות. על מגישיי 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 יעושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- (ב) **ביוב**: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו 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 והבנייה התשכ"ה 1965.

17. **הפקעות לצרכי ציבור**: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה 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**:

מתכנן התכנית

חיים ורדה אדריכלים בע"מ
שער הקריה אשדוד
טל' 08-8671767/9
פקס 08-8671768

מגיש התכנית

הצויד לפרק 19

בעלי הקרקע

הצויד לפרק 19

ש. ש. ש. ש. ש. ש.
ש. ש. ש. ש. ש. ש.
ש. ש. ש. ש. ש. ש.
ש. ש. ש. ש. ש. ש.

תאריך: 15/11/05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד