

משרד הפנים  
 תפקיד התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 05. 2005  
 4 2 59 4

מבוא - עקרונות התכנון

לתכנית מס. 15/130/03/3

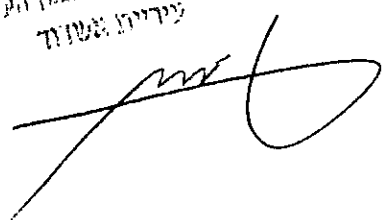
בתכנית זו מבקשים בעלי המגרש להוסיף 14 יח"ד, להגדיל זכויות הבנייה במגרש באופן שבמגרש יתאפשר לבנות 46 יח"ד. עפ"י תכנית חדשה.

משרד הפנים מהווה דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 15/130/03/3  
 הודעה המהווה לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15/10/06 לאשר את התכנית.  
 סמל תכנית  
 יו"ר הוועדה הממונה

רובע יב' - אשדוד

הודעה על אישור תכנית מס. 15/130/03/3  
 כירכבה בילקוט הפרסומים מס. 5559  
 05/02/09

עיריית אשדוד  
 הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה  
 החליטה בישיבה מס. 200503 מיום 26/01/05  
 לאשר את הבקשה מס. 200504 09/02/05  
 ט"ו ז'אב 10/2/3  
 תוכנית זו תיקרא 15/130/03/3  
 תאריך 25/05/06  
 יו"ר ועדה ממונה ערים

מחלקת שטח וזכויות תכנון העיר  
 עיריית אשדוד  


הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 15/130/03/3

שינוי לתכנית מס' 3\במ\10

רובע יב' - אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 15/130/03/3 שינוי לתכנית מס. 3\במ\10.

2. מקום: מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אשדוד – רובע יב', רחוב שבט לוי 9 , 11  
גושים וחלקות: גוש: 2437 חלקה: 20  
ח"ח 45  
ח"ח 52

3. שטח התכנית: 4.13 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 וחניה מנחה, מחייב מבחינת העמדת הבניינים במגרש, גובהם וחמרי הגמר ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח בינוי הסדרי תנועה וחנייה")

6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 - ירושלים  
טל. 02-5318721

7. מגיש התכנית: חב. "קלנג הנדסה בע"מ", יוסף ויתקין 6  
אשדוד 052-2534915, 08-8669923

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

9. מטרות התכנית:

- א. הוספת 14 יח"ד למגרש מס' 2042 באזור מגורים מיוחד כמפורט להלן:
- ב. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג" ל"אזור מגורים מיוחד".
- ג. הגדלת היקפי הבנייה המירביים ב- 1,644 מ"ר שטחים עיקריים וב- 386 מ"ר שטחי שירות.
- ד. שינוי במספר הקומות המירבי, ממרתף + 5 קומות, למרתף + 7 קומות + קומה טכנית חלקית על הגג.
- ה. קביעת גובה מירבי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

10. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מס. 3\במ\10 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכ' מיתאר אשדוד על תיקוניה.

11. תכליות ושימושים:

- א. "אזור מגורים מיוחד": (מגרש 2042)  
לתוכנו במגרש 2 מבנים, בכל בנין יבנו 23 יח"ד ובסה"כ 46 יח"ד במגרש.  
כל בנין יכלול, קומת קרקע חלקית הכוללת דירת גן אחת, מחסנים ולובי כניסה + 5 קומות טיפוסיות + קומת 2 דירות גג וקומה חלקית טכנית למאגר מים מעל מרתף חניה משותף לשני בניינים.
- ב. דרכים - תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

07/08/17

12. טבלת אזורים, שימושים, ומגבלות בניה.

12.1 מצב קיים

מאזרים ג'	מס' המגרש	שטח ב'ד'	שטח ב'ג'	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר		סה"כ שטח מחזור לבניה (עיקרי+שירות במ"ר)	הכסית שטח מירבית מ"ר	מס' קומות מירבי מעל ומתחת לקרקע	מס' קומות מירבי מעל ומתחת לקרקע	קווי בנין קדמי אחורי צדדי	פירוט הבנייה	מאזרים ג'
				מס' יח"ד	מס' יח"ד							
2042	3,294	32	—	—	3920	5900	1120	5+ מ	לפי התשריט	קווי בנין קדמי אחורי צדדי	פירוט הבנייה	מאזרים ג'
224	860	224	860	560	336	560	860	224	ק.ע' מאזרים ק.ע' מאזרים	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד

עיריית אשדוד  
מס' ק.ע' מאזרים  
קרקע חקמית למאזרים + דירות גג + תניה חת קרקעית

12.2 מצב מוצע

מאזרים ג'	מס' המגרש	שטח ב'ד'	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר		מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד
					מס' יח"ד	מס' יח"ד					
2042	3291	3291	46	—	5900	850	1150	7930	1200	קווי בנין עיליים	מס' יח"ד
3291	2042	3291	46	—	5900	850	1150	7930	1200	קווי בנין עיליים	מס' יח"ד

מס' יח"ד  
מס' יח"ד

13. היתרי בנייה: יינתנו באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.  
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות התנועה  
המפורטות ע"י רשויות התמרור.

14. חנייה ופיתוח:

- א. החניה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן החנייה בתכנית מתאר  
אשדוד על שינוייה.  
ב. במידה ותתוכננה חניות כפולות יהיו כל שתיים מיועדות לאותה הדירה.  
ג. בתחום המגרשים למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 25%  
משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבניינים, החצרות הצמודות  
לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדיירים.  
ד. מאחר ומס' יח"ד עולים על 24 יח"ד תבוצע חנייה תת-קרקעית בהתאם  
לזכויות המפורטות בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בנייה.

15. 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.

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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

מג

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.

ב. ניקוז: תכניות הניקוז יאושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמיים 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 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

חניס ורדה מנכ"ל  
שער חקרייה אשדוד  
טל' 08-8671767

קלנו הנדסה בע"מ  
ח.פ. 51-224392-4

תאריך: 29/01/06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

אשר