

**מבוא לתכנית מפורטת מס' 1/135/03/3**

התכנית ממוקמת בשדי תל-חי, מגרש 55 ברובע י"ז בעיר. התכנית מוגשת במטרה לשנות הנחיות וזכויות הבניה ע"י תוספת 9,004 מ"ר שטח עיקרי ו-600 מ"ר שטח שרות - כך ששטח יחיד ממוצע עיקרי יהיה כ-135 מ"ר לעומת כ-73.4 מ"ר במצב הקיים.

שטחי הבניה המותרים ערב מתן תוקף לתכנית זו מאפשרים בניית הבניין המערבי וחלק מהבניין המרכזי בלבד. תוספת השטחים המבוקשת בתכנית זו תנוצל להשלמת בניית הבניין המרכזי, ולבניית הבניין המזרחי במלואו.

בנוסף, התכנית קובעת שינוי בינוי ומבטלת את הקולונדה בחזית שדרות תל-חי.

כל זאת, בכדי ליצור השלמה בינויית למגרש 56 הסמוך מבחינת נפחי הבניה שטופלו במסגרת תכנית מס' 3/מק/2136.

סה"כ מס' יחידות הדיור בתכנית הינו 146.

**עיריית אשדוד**

הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה  
החליטה בשיבה מס' 200516 מיום 28/09/05  
לאשר את הבקשה 200406 מיום 14/04/04  
ע"י ג'ג' 2107/מק/3, 2136/מק/3 ו-204/מק/3  
תוכנית זו תיקרא 1/135/03/3  
תאריך 20/08/06  
יו"ר ועדת בנין ערים

אדר' חיה אלעזר-גרונברג  
מנהלת מחלקת תכנון הדיור  
עיריית אשדוד

לשכר תכנית המפורטת  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
27.08.2006  
נתקבל

משרד הפנים מנהל דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 1/135/03/3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/08/06  
לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1/135/03/3  
כירכמה בילקוס הפרסומים מס' 5582  
25/9/06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

---

**מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד**

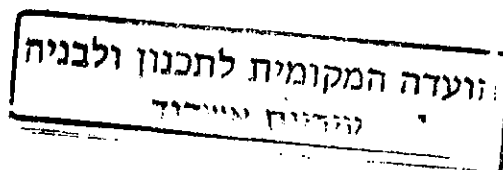
---

**תכנית מפורטת מס' 1/135/03/3**

**שינוי לתכניות מס' 3/במ/204, 3/מק/2107 ו- 3/מק/2136**

---

תקנון 3-03-135-1



- 1. שם התכנית:**  
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 1/135/03/3, שינוי לתכניות מס' 3/במ/204, 3/מק/2107 ו- 3/מק/2136
- 2. נתוני התכנית:**  
**מחוז:** הדרום  
**נפה:** אשקלון  
**מקום:** אשדוד, רובע י"ז, רח' תל חי.  
**גושים חלקות:** 2002 חלק מחלקות 26, 27, 29. 2003 חלק מחלקה 25.  
**שטח התכנית:** 14.993 דונם.  
**בעלי הקרקע:** מדינת ישראל  
עיריית אשדוד  
**מגיש התכנית:** שמעון צרפתי חברה לבנין ופיתוח בע"מ  
ת.ד. 15290, אשדוד טל: 8563666-08  
**עורך התכנית:** אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים, מ.ר. 17606  
ריב"ל 18, תל-אביב, טל: 6885380-03 פקס: 6885381-03
- 3. מסמכי התכנית:**  
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"),  
ב. תשריט ערוך בק.נ.מ. 1:500, (להלן "תשריט")  
ג. נספח בנוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה, מחייב מבחינת העמדה ערוך בק.נ.מ. 1:500 (להלן "נספח הבנוי").
- 4. יחס לתכניות אחרות:**  
התכנית כפופה להוראות תכניות מס' 3/במ/204, 3/מק/2107, 3/מק/2136 ולתכנית המתאר של אשדוד על תיקוניה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 5. ציונים בתכנית:**  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 6. מטרות התכנית:**  
א. תוספת 9,004 מ"ר שטח עיקרי.  
ב. תוספת 600 מ"ר שטח שרות.  
ג. קביעת שטח ממוצע לדירה.  
ד. שינוי בינוי וביטול קולונדה בחזית שד' תל-חי.  
ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

זוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

תכליות ושימושים

.7

- א. אזור מגורים מיוחד, מגרש 55 – תותר הקמת שלושה מבני מגורים. מספר הקומות המותר כולל קומת קרקע + 10 קומות + קומת גג טכנית חלקית. בשני הבניינים הקיצוניים יותרו 55 יח"ד בכל אחד + 36 יח"ד בבניין המרכזי. תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע – 3 דירות במבנים הקיצוניים ו-2 דירות במבנה המרכזי. ב-8 קומות טיפוסיות ייבנו 16 יח"ד לקומה – 6 יח"ד בכל מבנה קיצוני, ו-4 יח"ד במבנה המרכזי.
- ב-2 הקומות העליונות יותרו דירות פנטהאוס.
- על גגות הבניינים לא תאושר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד כ-135 מ"ר. סה"כ 146 יח"ד.
- בקומת הקרקע יותרו שימושים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר (במסגרת השטח העיקרי), מחסנים מבואות כניסה וכד'.
- בתחום המגרש יפותח שטח פתוח (גינון ומעברים) לרווחת הדיירים ששטחו לא יפחת מ-900 מ"ר.
- ב. דרכים - שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית ומדרכות, גינון וחניה וכל המותר לפי חוק התכנון והבניה (התשכ"ה). אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## 8. הנחיות זכויות בניה:

8.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים:

קווי בניה	קדמי צידי אחורי	מספר קומות מירבי (5) (4)	תכנית שטח מירבית % - ב	סה"כ שטח לבניה (עיקרי + שרות)	הקפי בניה מירביים במגרש במ"ר		מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש מיני' בדיום	מספר המגרש	יעוד המגרש
					למטרות שרות	למטרות עיקריות למגורים				
לפי תשריט	ק.ק	10 + ק	70%	17,156	אחסנה +	אחר (מגורים) (2) (1)	146	11.327	55	מגורים מיוחד
					וטכני (3)	5,840				

הערות לטבלה:

(1) תותר הקמת חדרים לרווחת דיירי הבניינים כגון חדר כושר בקומת הקרקע במסגרת שטחי השרות, עפ"י תיקון 20/101/03/3.

(2) שטחי השרות מעל לקרקע לפי חוק התכנון והבניה.

(3) שטחי השרות לאחסון למגורים, ושטחים טכניים לבניינים הגבוהים.

(4) על גגות הבניינים לא תאושר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').

(5) באזור המגורים המיוחד תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע: 8.2

קווי בנין	מספר קומות מירבני	הקפי בניה מירבניים במגרש במ"ר (*)				שטח עיקרי	מספר יח"ד	שטח דיונמים	מספר המגרש	יעוד הקרקע
		תכסית שטח מירבית ב - %	סה"כ	שטח שרות	שטח שטח					
לפי תשריט	ק.ק חלקית + 10 ק + ג.ק. טכנית חלקית	70%	26,760	7,040	19,720	146	11.327	55	אזור מגורים מיוחד	

הערות לטבלה:  
\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה הינם על קרקעיים בלבד.

קולונות: 8.3

הקולונדה שחיברה בין הבניינים בחזית שדי תל-חי תבטל.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
המחוזית אשדוד

9. **תנאי למתן היתר בניה:** א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ושתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
10. **הנחיות בניה:** א. חומרי הגמר יהיו אבן נסורה חלקה ו/או בעיבוד "מוטבה". יותר שילוב טיח מגוון בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזיתות.  
ב. הגדרות יצופו באבן כורכרית או חומר אחר באישור מהנדס העיר בשלב הוצאת היתרי הבניה.
11. **חניה:** החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד על שינוייה.
12. **תשתיות:** כל מערכות התשתית תתואמנה עם הרשויות המוסמכות.

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל קווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

**ניקוז** – הניקוז יבוצע למערכת הניקוז העירונית בתאום עם אגף התשתיות בעיריית אשדוד.  
**ביוב** – תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור אגף תשתיות בעיריית אשדוד, ובתאום ואישור משרד הבריאות.  
**מים** – מקור אספקת המים יהיה ממקור מאושר לשתיה, כמו כן תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

13. **הפקעה לצרכי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהן בהסכמת הועדה המחוזית.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה

תקנון 3-03-135-1

*[Handwritten signature]*

14. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. תאריכי ושלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

זוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תקנון 3-03-135-1



חתימות:

הועדה המקומית:

\_\_\_\_\_

~~צרפתי שמעון בע"מ  
 510927307  
 חבנאים ג.ו.ה. 15290  
 סל. 00-85525006 אשדוד  
 ת"א, ריבל 18, סל. 6885380  
 אבי מאיר  
 אדרלקים ומתקני ערים  
 ת"א, ריבל 18, סל. 6885380~~

בעלי הקרקע:

צרפתי שמעון בע"מ  
 510927307  
 חבנאים ג.ו.ה. 15290  
 סל. 00-85525006 אשדוד

מגיש התכנית:

\_\_\_\_\_

אבי מאיר  
 אדרלקים ומתקני ערים  
 ת"א, ריבל 18, סל. 6885380

עורך התכנית:

\_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ת"א, ריבל 18, סל. 6885380