

26/10/06  
2  
3  
8

עיריית אשדוד  
אגף תכנון ושיווק  
20.11.2006

לשטח התכנון המחוייב  
משווד הניסח מחוז הדרום  
10.12.2005  
נתקבל

מבוא לתכנית מס. 17/130/03/3

בתכנית זו מבקשים בעלי המגרש להוסיף למגרש 2021, 34 יח"ד ולהגדיל זכויות הבנייה במגרש בהתאם, באופן שבמגרש יתאפשר לבנות 66 יח"ד.

תוספת זו נובעת מהתפתחות הרובע באופן שבמגרשים סמוכים ממול ובסמיכות קרובה אושרו תוספת קומות כנ"ל והבניינים המוצעים הינם השלמה אורבנית של האזור, להשלמת גבהי בניינים אחידים.

הערה: התקבלה הקלה לתוספת 2 קומות, במסגרת בקשה להיתר בתיק בנייה מס' 7548.

2021  
רובע יב' - אשדוד

הפנים מחוז דרום  
התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
12/130/03/3  
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/11/06  
מינהל התכנון והבניה

עיריית אשדוד  
הועדה המקומית (מטנה) לתכנון ובניה  
החליטה בישיבה מס' 200501 מיום 05/01/06  
לאשר את הבקשה.  
10/11/06  
תוכנית זו תיקרא 17/130/03/3  
תאריך 20/11/06  
יו"ר ועדת בנין ערים

הודעה על אישור תכנית מס' 12/130/03/3  
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5619  
מיום 24/11/06

אוד' חיה אלעזר-גרינברג  
מנהל חלוקת תכנון ועיריית אשדוד  
אוד' בני מגלמן  
מחוז הדרום העיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 17/130/03/3

שינוי לתכנית מס' 3/במ\10

מגרש : 2021

רובע יב' - אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 17/130/03/3 שינוי לתכנית מס. 10במ\10.

2. מקום: מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אשדוד - רובע יב', רח': שבט לוי פינת שבט בנימין  
גושים וחלקות: גוש: 2438 חלקה 22  
ח"ח 37  
ח"ח 38

3. שטח התכנית: 4.402 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 וחנייה מנחה, מחייב מבחינת העמדת המבנים במגרש ומיקום שטחים ירוקים (להלן: "נספח הבינוי הסדרי תנועה וחניה"). הערוך בקנ"מ 1:250.

6. בעלי הקרקע: חב. י. לי-דה השקעות בע"מ - ח.פ. 51-3092916  
רח' תל-חי 5 אשדוד - טל' 057-7545230

7. מגיש התכנית: חב. י. לי-דה השקעות בע"מ - ח.פ. 51-3092916  
רח' תל-חי 5 אשדוד - טל' 057-7545230

8. עורך התכנית: אדריכל חיים ורדה - רח' הבנים 5, ת.ד. 286 אשדוד  
טל. 08-8671767, פקס 08-8671768 מס' הרשיון 32000

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
עיריית אשדוד

קמח

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד, והוספת 34 יח"ד ל-32 יח"ד קיימות, סה"כ 66 יח"ד, כמפורט להלן:
1. קביעת היקפי הבנייה המירביים ל- 9,460 מ"ר שטחים עיקריים ו- 5,205 מ"ר שטחי שירות.
2. קביעת מס' קומות מירבי ממרתף חניה + 4 קומות על עמודים + חדרים על הגג ל- מרתף חניה + קומת קרקע + 9 קומות + קומת מתקנים טכניים חלקית על הגג.
3. קביעת תכנית שטח מירבית ל- 1400 מ"ר.
4. קביעת הוראות בניוי הכוללים הנחיות בנוגע להעמדת הבניינים, גובהם תכנון חניה ופיתוח השטח.
5. שינוי בקו בניין מערבי מ- 7 ל- 5 מ'.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

10. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מס: 3/במ/10 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

11. תכליות ושימושים:

- א. "אזור מגורים מיוחד": (מגרש 2021)
- יותר לבנות 2 מבני מגורים הכוללים מרתף חנייה משותף, קומת קרקע הכוללת 2 דירות גן, מחסנים ולובי כניסה, 7 קומות טיפוסיות, 2 קומות דירות גג הכוללות 3 דירות ובסה"כ: מרתף + קומת קרקע + 9 קומות + ק. חלקית טכנית כולל מאגר מים בכל מבנה, ובסה"כ 66 יח"ד.
- 1) בתחום המגרש למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 35% משטח המגרש לאחר הורדת תכנית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדירות.

ב. דרכים: יותרו מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד



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

14. חניה:  
א. החנייה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן החנייה בתכנית מתאר  
אשדוד.  
ב. במידה ותתוכננה חניות כפולות יהיו כל שתיים מיועדות לאותה  
הדירה.  
ג. 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: כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות  
המוסמכות.  
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

אמא

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 כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנפורמציה הפנימיות. על מגישי 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 יאושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

(ב) ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני חיבור למערכת העירונית, למחזור או לשימוש אחר.

(ג) מים: תכניות של מערכת אספקת המים יינתנו 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: מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

18. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

19. חתימות:

עורך התכנית

מגיש התכנית

בעלי הקרקע

חיים ורדה אדריכלים בע"מ  
שעה הקריה אשדוד  
טל' 867176779-09

מ.ל.ד.ה.  
השקעות בע"מ  
ח.פ. 513092916

מ.ל.ד.ה.  
השקעות בע"מ  
513092916 ח.פ.

תאריך: 19.11.06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד