

עדכון 07/2008

עיריית אשדוד  
אגף תכנון ושיקום/קנה  
מועקת ראוי על הבניה  
16-12-2008  
שקל

05.01.2009  
מקבל

מ ב ו א לתכנית מס' 16/130/03/3

התכנית מציעה להוסיף 16 יח"ד ל-40 יח"ד קיימות (מתוכנן 34 עפ"י תכנית מאושרת ו-6 יח"ד

שהתקבלו בהקלה) ב-2 מבנים במגרש 2014 ברובע י"ב - אשדוד.

התכנית מציעה שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג'" ל"אזור מגורים מיוחד" ותוספת קומות לבנייני המגורים

המתוכננים, וכן הגדלת זכויות בניה גם לדירות מאושרות בכדי ליצור יחידות מרווחות ויוקרתיות יותר

עפ"י דרישות השוק, והכל עפ"י תכנית בינוי חדשה.

התכנית, המיושבת כחוז דרום  
בין המבנים והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16/130/03/3  
הועדה הצהרנית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 1/11/08 לאשר את התכנית  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 16/130/03/3  
נרשמה בילקוט הפרקונים מס. 3925  
ביום 5/3/09

אדרי רינה קטיף  
מהנדסת תעו  
עיריית אשדוד

אדרי חיה אלעזר-גריןברג  
מוחלת מחלקת תכנון העיר  
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד  
הועדה המקומית (משנה-2005) לתכנון ובניה  
29/01/05 200503  
החליטה בישיבה מס' 200503  
12/04/05 200503  
לאשר את הבקשה 200613  
04/08/06  
ש"נ' 8גני 10/12/03  
תוכנית זו תיקרא 16/130/03/3  
תאריך 30/12/08

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

מא

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס. 16/130/03/3

שינוי לתכנית מס. 10/במ/3

רובע י"ב אשדוד

*מא*

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מס. 16/130/03/3 שינוי לתכנית מס. 10/במ/3
2. מקום התכנית: מהוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אשדוד – רובע י"ב רח' בנימין פינת רח' נפתלי  
גושים וחלקות: גוש 2438 (חדש) - חלקה 17 ו-ח"ה 38, 41, 42
3. שטח התכנית: 4,581 דונם.
4. ציונים בתכנית: כפי שמסומן בהשריט ומתואר במקרא.
5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
  - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  - ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
  - ג. נספח בינוי, פיתוח והסדרי תנועה וחניה מנחה, המחייב מבחינת העמדת הבניינים במגרש, קווי בניין, גובה המבנים, חומרי הגמר ופיתוח – הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי").
  - ד. נספח הצללה ערוך ע"י יוזמות-תכנון וניהול סביבתי בע"מ.
6. בעל הקרקע: יחד הבונים יזום ובניה בע"מ – רח' האורגים 29 – א.התעשיה אשדוד.  
טל. 08-8530888  
עיריית אשדוד – ת.ד. 28 אשדוד 77100 – טל. 08-8545318
7. מגיש התכנית: יחד הבונים יזום ובניה בע"מ – רח' האורגים 29 – א.התעשיה אשדוד  
טל. 08-8530999
8. עורך התכנית: אדר' וולטר שיינקמן – ת.ד. 14327 אשדוד 77711 – טל. 08-8650022  
פקס: 08-8650023

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

מל"מ

**9. מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעוד מ-"אזור מגורים ג'" ל-"אזור מגורים מיוחד".
- ב. הוספת 16 יח"ד למגרש ב"אזור מגורים מיוחד" מעבר ל-40 יחידות הדיור המאושרות (מתוכם 34 יח"ד עפ"י תכנית מאושרת ו-6 יח"ד שאושרו בהקלה).
- ג. הגדלת היקפי הבניה המירביים ב-5050 מ"ר שטחים עיקריים וב-2220 מ"ר שטחי שירות.
- סה"כ שטחים עיקריים בתכנית 8960 מ"ר.
- סה"כ שטחי שרות בתכנית 3665 מ"ר.
- ד. קביעת קווי בניין תת-קרקעיים להניון תת-קרקעי בהתאם לבינוי המוצע.
- ה. שינוי במספר הקומות המירבי, מ-מרתף+5 ק' ל-מרתף+8 ק' + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.
- ו. קביעת גובה מירבי.
- ז. קביעת הוראות והנהיות בניה כפי שבאות לידי ביטוי בנספח בינוי ובסעיף תכליות ושימושים.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

10. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 10/במ/3 בתחום גבולות תכנית זו.

**11. תכליות ושימושים:****11.1. אזור מגורים מיוחד – מגרש 2014**

- א. תותר בניית 2 בנייני מגורים מעל קומת מרתף משותפת להניה ומחסנים לדיירי הבניינים.
- בכל בניין: קומת קרקע חלקית למגורים הכוללת 2 דירות קרקע עם חצר פרטית ולובי כניסה, 6 קומות טיפוסיות (4 יח"ד בכל קומה), קומת דירות גג הכוללת 2 יח"ד וקומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.
- ב. בתחום המגרש יתוכננו שטחים ירוקים בשיעור של 25% משטח המגרש לא כולל תכסית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדיירים.
- 11.2. **דרכים** – יותרו מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**ע"ר"ת אשדוד**

מאמ





✓  
ad!

דף 6 מתוך 7

13. זכות מעבר: במגרש מס' 2014-תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

14. הנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובכפוף לרישום זיקת הנאה במסומן בתשריט.

15. חניה: א. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.  
ב. החניות הכפולות המתוכננות יהיו כל שתיים מיועדות לאותה הדירה וכלא לפגוע בסה"כ מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.  
ג. כמות החניות הכפולות לא תעלה מעל 15% מסה"כ החניות הנדרשות לפי התקן. כל חניה כפולה תשווה לייחידת דיור אחת בלבד.

16. הנחיות כלליות לתשתיות: מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.  
א. השמל: הוראות בינוי ופיתוח: לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה הקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו השמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין להפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל - מחוז הדרום.

ג. ניקוז: תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בהיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. פתרון הניקוז יהיה בתוך המגרש.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

*Handwritten signature*

///...

דף 7 מתוך 7

///...

ד. **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.

ה. **מים:** תכניות של מערכת אספקת המים ינתנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים הוזרת.

17. **חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

18. **הפקעות לצרכי ציבור:** מקרקעים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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

20. **חתימה:**

**בעל הקרקע:** ייזום ואל"ת בע"מ  
ח.נ. 51-242814-5  
יחיד תכנון

**מגיש התכנית:** ייזום ואל"ת בע"מ  
ח.נ. 51-242814-5  
וולטר צ'צקמן  
אדריכל

**עורך התכנית:** רישיון 36832

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה:**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מהוז הדרום:**

**תאריך:** 20/01/2008 - 07/02/2008 - 18/03/08 - 07/2008 להפקדה - 12/2008 למתן תוקף

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד**

OK