



13th Jan

163.94

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 32/103/03/3

שינוי לתכנית מפורטת 23/103/03/3

[illegible]

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והמבנה תשס"ה--1965
 בקשה להגדרת חלקה 39/א/כ. כ.כ. / 39/א/כ.
 הועדה המחוזית לתכנון ולמבנה החליטה
 ביום 12/2/1972 להעביר את התכנית
 לשר הפנים

הודעה על אישור תכנית מס. 13/2/94
פורסמה בלוקס המוסומים מס. 13/4/94 מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס
מס. 38/כס/כס
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 438
מיום 26/8/93

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון / שיקום שכונות

עורך התכנית: משה רביד - אדריכל ומתכנן ערים

ינאר 1994

תכנית מפורטת 32/103/03/3
עמוד מס' 1 מתוך 5

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מפורטת מס' 32/103/03/3
שינוי לתכנית מפורטת 23/103/03/3

1. המקום

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
גושים :

2464	2463
18-21 , 31 , 41-44 , 48 (חלק)	5-12 , 19 , 20 , 24 , 25 , 27 , 28 , 31-33 (חלק)

2. ציונים בתכנית

ציונים בתכנית כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

3. התכנית כוללת

א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).

ב. גליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. נספח מס' 1 (בינוי) המחייב רק מבחינת קוי בנין.

ד. נספח מס' 2 (טיפוסים) לא מחייב.

4. יחס לתכניות קודמות

התכנית מהווה שינוי והשלמת תכנית מס' 23/103/03/3. כל ההוראות של תכנית קודמת 23/103/03/3 נשארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים במטרת התכנית.

5. שטח התכנית

שטח התכנית 51.760 דונם.

6. בעל הקרקע

7. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד.

8. מגיש התוכנית

משרד הבינוי והשיכון/שיקום שכונות.

תכנית מפורטת 32/103/03/3
עמוד מס' 2 מתוך 5

9. המתכנן

משה רביד - אדריכל ומתכנן ערים.

10. מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה (אחוזי בניה) לאזור מגורים ג' על ידי תוספת בניה (הפיכת דירות של 3 חדרים לדירות 4, 5 ו-6 חדרים) וקביעת הנחיות בניה חדשות.

11. חלוקה לאזורים ותכליות

א. אזור מגורים ג' (ראה גם סעיף 12) - השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב, בו מותר יהיה להרחיב יחידות דיור קיימות בחלקות השונות כמפורט להלן:

(1) שטח יח"ד לאחר ההרחבה ושטח מרפסות לא מקורות.

סה"כ	מספר יחידות דיור									גודל יחידות הדיור		
	חלקות בגוש 2463						חלקות בגוש 2464			מספר חדרים סופי	שטח מ"ר	
	12	11	9	8	7	5	20	19	18		מרחבת דירה	מרפסת לא מקורה
24	4	2	2	4	2	2	2	2	4	4	111.00	8.00
24	4	2	2	4	2	2	2	2	4	4	111.00	5.00
24	4	2	2	4	2	2	2	2	4	4	101.50	9.50
24	4	2	2	4	2	2	2	2	4	5	119.50 (*)	9.00
108	16	12	18	16	12	18	18	12	6	5	120.00	5.50
60	4	6	10	4	6	10	10	6	4	5	120.00	6.25
12	2	-	2	2	-	2	2	-	2	5	125.50	11.00
60	4	6	10	4	6	10	10	6	4	6	145.00 (**)	22.50
336	32	32	48	32	32	48	48	32	32	סה"כ		

(*) כולל 18.00 מ"ר חדר על הגג.
(**) כולל 25.00 מ"ר חדר על הגג.

(2) מותר יהיה לבנות מחסנים דירתיים בקומת העמודים הנוספת בצד הנגדי לכניסה בשטח של 4.0-5.0 מ"ר לכל יחידת דיור כמפורט בנספח מס' 2.

(3) מותר יהיה לבנות לובי כניסה לבנין בקומת עמודים קיימת ו/או בקומת עמודים חדשה לצד הרחוב, בתנאי שס"ה שטח בנוי בקומת העמודים לא יעלה על 50% משטח קומה א'.

תכנית מפורטת 32/103/03/3
עמוד מס' 3 מתוך 5

- (4) קוי בנין (כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1)
לרחוב חטיבת הנגב 6.0 מטר.

לחניה - מותר להבליט הקומות שמעל קומת העמודים לתוך
החניה כמוצג בתשריט ובנספח מס' 1.

לשביל - מותר להבליט קומות שמעל קומת העמודים מעל
השביל כמוצג בתשריט ובנספח מס' 1.

לצד - 3.0 מטר.

לעורף של חלקות צמודות לרח' חטיבת הנגב - 3.5 מטר.
לעורף של שאר החלקות - 5.0 מטר.

- (5) פתיחת חלונות - לא ייפתחו חלונות של חדרי מגורים
בקירות חיצוניים המסומנים כך בנספח מס' 1.

ב. אזור מגורים מיוחד - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ומותחם
בקו כתום כהה.

- (1) באזור זה מותר יהיה לבנות 8 קומות על עמודים. אחוזי
בניה מותרים 150% לכל הקומות, אך לא יותר מ- 30% לכל
קומה.

שטח מגרש מזערי 1300 מ"ר.

- (2) קוי בנין: (כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1)
לרח' חטיבת הנגב 6.0 מטר.
לצד 3.0 מטר.
לעורף 0

ג. בניני ציבור - השטח המסומן בתשריט בצבע חום, מותחם בקו חום
כהה.

- (1) באזור זה מותר יהיה להקים בנין ציבורי עד 3 קומות,
כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

- (2) אחוזי בניה מותרים 40% לקומה.

- (3) גודל מגרש מזערי 650 מ"ר.

- (4) קוי בנין מותרים: (כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1)
לרחוב חטיבת הנגב 6.0 מטר.
לצד 3.0 מטר.
לעורף 5.0 מטר.

- (5) קוי בנין בחלקה מס' 19 בגוש 2463 כמסומן בתשריט
ובנספח מס' 1.

תכנית מפורטת 32/103/03/3
עמוד מס' 4 מתוך 5

ד. אזור מסחרי - השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בצבע אפור כהה.

(1) באזור זה מותר להקים יחידה מסחרית בבנין בן קומה אחת.

(2) אחוזי בניה מותרים 40%.

(3) גודל מזערי של המגרש 300 מ"ר.

(4) קוי בנין מותרים: (כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1)
לרחוב חטיבת הנגב 6.0 מטר.
לצד 3.0 מטר.
לעורף 5.0 מטר.

ה. דרכים - כמסומן בתשריט.

ו. חניה - בחניה פרטית מותרת בניה מעל קומת עמודים כמסומן בתשריט ובנספח בינוי מס' 1.

ז. שבילים - כמסומן בתשריט. מותרת בניה מעל קומת עמודים כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1. בשביל שהינו חלקה 42 בגוש 2464 מותרת חדירה של עד 35 ס"מ בבניה לכל הגובה.

12. הנחיות בניה באזור מגורים ג'

א. תוספת הבניה לבנינים הקיימים תהיה לפי תכנית בינוי לכל מגרש ומגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבניה תבוצע בעמודות שלמות עם דירות צמודות ללא דילוגים על פני קומות. כמו כן מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבים לפי קומות כדלקמן:

(1) קומת עמודים ושתי דירות צמודות בקומה א'.

(2) הנ"ל בתוספת שתי דירות צמודות בקומה ב'.

(3) כל הנ"ל בתוספת שתי דירות צמודות בקומה ג'.

(4) כל הנ"ל בתוספת שתי דירות צמודות בקומה ד'.

(5) כל הנ"ל בתוספת בניה על הגג של חדרי צמודים.

ב. לא יינתנו היתרי בניה ללא הבטחת ביצוע שיפוץ וצביעה מחדש של קירות חוץ של הבנינים הקיימים.

ג. לא יינתנו היתרי בניה ללא הריסת מרפסות סוכה קיימות.

תכנית מפורטת 32/103/03/3
עמוד מס' 5 מתוך 5

13. פיתוח ותשתית

כל עבודות התשתית והפיתוח יבוצעו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.

14. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע במשך 5 שנים מיום מתן לה תוקף.

15. חתימות

חתימת המתכנן:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

מ. רביד - אדריכל ומתכנן ערים
דרך בן גוריון 112, ד"ג 52434
טל. 03-6722127 פקס 03-6722128

עיריית אשדוד			
הועדה המקומית (משנה-מלאה)			
169	לתיכנון ובניה החליטה בשיבה מס' 169		
23	103	03/3	מיום 10/12/91 לאשר את הבקשה:
32	103	03/3	תוכניר זו תיקרא
9,394	חתימה: 9,394		
יו"ר ועדת בנין ערים			

אדריכל בני מלמד
מנהל מח' תכנון עיר
עיריית אשדוד