

מ"א תכנין

שכת התכנון המחוזית
תת"מ - ת"מ - 14
מחוז הדרום

מנהלת התכנון מחוז הדרום
ת"מ תכנון המחוזי - תש"ל - 1965
מס' תכנון: 108/03/3
המנהל המחוזי לתכנון ולבנייה החליטה
ביום 10.11.65 להעביר את התכנית.
סגן מנהל מחוז

חודשה על ידי ועדת תכנית מס' 108/03/3
לרשימת ביקורת הביקורת מס' 486
מיום 13/10/65

דף מבוא

תכנית זו תחול על מגרשים 52.53.54.55.56.58.59.60
רובע ח' אשדוד.
מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית על ידי הגדלת
זכויות הבניה ושנוי קווי בניה מתוך הענות לצרכים בתחום
הדיור ממגזר החרדי.

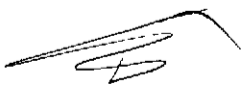
ועדת אשדוד
הועדה לתכנון (משנה-מ"מ)
מס' תכנון: 108/03/3
מיום 19.08.65
סי'נ' ע"מ 17/108/03/3
חוכר זו דיקורא 28/108/03/3
חתימה 7.12.1965
י"ר ועדת בנין ע"מ

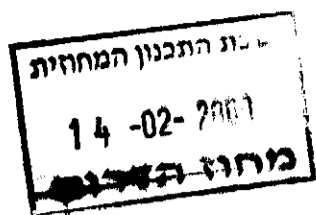
[Handwritten signatures and notes at the bottom left of the page]

שכת התכנון המחוזית
14-07-2008
~~מחוז הדרום~~

-1-

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשדוד
תכנית מפורטת מס' 28/108/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 17/108/03/3
רובע ח'.





א. שם התכנית : התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 28/108/03/3
המהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 17/108/03/3

ב. המקום : מחוז : הדרום.
נפה : אשקלון.
מקום : אשדוד
גוש : 2073
חלקה : 49 <חלק>
מגרשים : 52,53,54,55,56,58,59,60

ג. שטח התכנית : כ-20210 מ"ר

ד. יזם : שיקום שכונות - אשדוד.

ה. בעל הקרקע : "אצר לדיור" חברת אשדוד

ו. המתכנן : נבט יצחק - אדריכל. ת.ד. 6449 אשדוד.
טל. 08-8564440. רשיון 33040.

ז. מטרת התכנית : ליצור מסגרת תכנונית להרחבות דירות על ידי הגדלת קווי בנין וזכויות בניה במגרשים 52,53,54,55,56,58,59,60

ח. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 7 דפי הוראות בכתב <להלן הוראות התכנית>.
ב. תשריט ערוך בקנימ 1:250 <להלן התשריט>
הכולל נספח בנוי מחייב בקנימ 1:250 <להלן הנספח>.

שכת התכנון המחוזית
 14-02-2000
 מחוז הדרום

-3-

מ. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

י. חניה: חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.

יא. תכניות ושמושים: מגרשים 52,53,54,55,56,58,59,60 - מגורים ג.

יב. יחס התכנית לתכניות אחרות: התכנית משנה את הוראות תכנית מאושרת מס' 17/103/03/3 בתחום גבולות תכנית זו.

יג. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

הערות	קווי בניה			מס קומזת	סה"כ % בניה	% בניה מכסימלי לקומה	שטח מינימלי במגרש	אזור
	צדדי	אחורי	קדמי					
				4.ק.4	120%	30%	1000	מגורים ג'

✓

שכת התכנון המחוזית
14-02-2000
~~כרזת הדירות~~

מצב מוצע

קודי בניה	תכנית קרקע למגרש	סה"כ למגרש	קומות מס' קומות	שטח בניה מקסמלי בקומה במ"ר / למגרש			שטח מגרש מינימלי	מס' יחיד למגרש	מס' מגרש	אזור
				שירות	עיקרי	מיקום				
בהתאם לתשרים	610 מ"ר	סה"כ למגורים במ"ר 2712 מ"ר כולל 4 חדרים על גג בגודל 23 מ"ר נל אחד. חד נכל דירה בקומה אחרונה	4 קומות + קומת עמודים מפלשת +חדרים על הגג	-----	-----	מתחת לקרקע	על פי מכלאת שטחים בתשרים	18 יחיד	56.55 59.58	אזור מגורים ג'
				180 מ"ר	-----	קומת עמודים מפלשת				
				30 מ"ר	580 מ"ר	א'				
				30 מ"ר	580 מ"ר	ב'				
				30 מ"ר	580 מ"ר	ג'				
				30 מ"ר	580 מ"ר	ד'				
				-----	92 מ"ר	גג				
בהתאם לתשרים	1220 מ"ר	סה"כ למגורים במ"ר 5424 מ"ר כולל 8 חדרים על גג בגודל 23 מ"ר נל אחד. חד נכל דירה בקומה אחרונה	4 קומות + קומת עמודים מפלשת +חדרים על הגג	-----	-----	מתחת לקרקע	על פי מכלאת שטחים בתשרים	32 יחיד	53.52 54.60	אזור מגורים ג'
				360 מ"ר	-----	קומת עמודים מפלשת				
				60 מ"ר	1160 מ"ר	א'				
				60 מ"ר	1160 מ"ר	ב'				
				60 מ"ר	1160 מ"ר	ג'				
				60 מ"ר	1160 מ"ר	ד'				
				-----	184 מ"ר	גג				

י"ד. עיצוב ארכיטקטוני

חיפוי קירות המבנה יבוצע בחומר קשיח בתאום של מהנדס העיר אשדוד.
הרחבת הדירות תבצע בעת ובעונה אחת בכל ה. מדרגות. שיקום שכונות ידאג לשיפוץ המעטפת בתום הרחבת הדירות.
נספח הבנוי הנו מחייב אולם ניתן לבצע שנויים עיצוביים ואלה לא יחייבו שנוי בתכנית.

שכת התכנון המחזית
 14-02-2009
 מחוז הדרום

- ט. הנחיות כלליות לתשתית
- א. ניקוז ע"י חלול או באמצעות תעלות ניקוז לשביעות רצון משרד הבריאות ומהנדס העיר.
 - ב. אספקת מים: ע"י אספקת מים העירונית ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 - ג. ביו-בהתאם לתוכנית הביוב המרכזית העירונית.
 - ד. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכמו כן לבצע סדורים סניטריים ואנטי מלריים אשר משרד הבריאות ומהנדס העיר ידרשו לבצעם.
 - ה. פתוח: בהתאם לתכניות שיאושרו ויהוו חלק מהיתר הבניה.
 - ו. כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשיות המוסמכות.
 - ז. חשמל: אספקת חשמל מרשת חברת חשמל כפוף להוראות ומפרטי חברת חשמל.

תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי הנמשך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולם ביותר של המבנה.

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

שכת התכנון המחוזית
14-02-2009
מחוז הדרום

-6-

אין לבנות בנינים מעל לכבלי 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים
דלקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים
המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים
לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, בודות תקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה,
הקמה של ביתני שירותים ומבנים תקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
כמו כן, מותר לחצות, תעל פי העניין לעבוד לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב,
דרכים, בסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת
החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימית (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים
או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצי"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה

הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי

הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה

בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל

תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת

התכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה

אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

שכת התכנון המחוזית
14-02-2007
מחוז הדרום

-7-

מז . תנאים למתן היתר בניה : היתר בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו
ועל פי תכנית בניה ופיתוח שטח מאושרת על
ידי הועדה המקומית
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

יז . שלבי ביצוע :

יח . חתימות :

עמלי ימיני
מנהל פרויקט שיקום שכונת
אשדוד

חתימת היזם

חתימת בעל הקרקע

נבט יצחק - אדריכלים
*
NABET GUY - ARCHITECTE

חתימת המתכנן

2/2/2007

תאריך