

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

83/102/03/3 תכנית מס' 83/102/03/3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 מיום 27/1/89 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדת המחוזית

העדה מקומית
 1.1.01

שנת התכנון המחוזית
 25-12-2001
 מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 83/102/03/3
4958 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8/101
 מיום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 83 / 102 / 03 / 3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 59 / 102 / 03 / 3

ולתכנית מפורטת מס' 59 / 102 / 03 / 3 א'

רובע א' אשדוד " דיור מוגן - רח' הראשונים "

משרד הפנים
 מחוז הדרום
 05-12-1988
 עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-מליאה)
 לחיבון שינוי החליטה בשיבות הישיבה מס' 99
 מיום 27/1/89 לאשר את הבקשה
59/102/03/3 שינוי לתכנית מס' 59/102/03/3
 חובניר זו דיקרא 83/102/03/3
 חארין 11/12/88 חתימה 3
 יו"ר ועדת בנין ערים

אדר' בני מגדמו
 מנהל אגף
 תכנון רשויות ומקור
 עיריית אשדוד

- ינואר 99
- עדכון: יוני 99
- עדכון: נובמבר 99
- עדכון: מאי 00
- עדכון: יוני 00
- עדכון: יולי 00
- עדכון: אוקטובר 00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

העדה המקומית
לתיכנון ולבניה
1.1.01

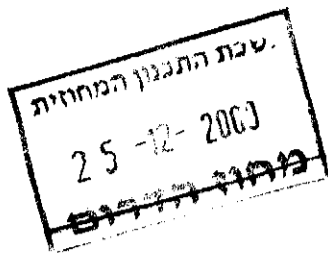
שכת התכנון המחוזית
25-12-2003
בית דין

דף מבוא

תכנית זו מגדירה מסגרת תכנונית להוספת בניין בן 9 קומות + ק. כניסה + ק. חלקית על הגג
וקומת מרתף, ליד בניין קיים בן 10 קומות + ק. כניסה + ק. חלקית על הגג וקומת מרתף שיכללו
בסך הכל 206 יחידות לדיור מוגן, ברח' הראשונים רובע א' אשדוד,
ביוזמת חברת " עמיגור " בע"מ.

הועדה המקומית לתיכנון ולבניה
עיריית אשדוד

הפקת אשדוד
1.1.01



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 83 / 102 / 03 / 3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 59 / 102 / 03 / 3

ולתכנית מפורטת מס' 59 / 102 / 03 / 3 א'

רובע א' - אשדוד

" דיור מוגן - רח' הראשונים " (להלן " התכנית ").

2. מקום התכנית:

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד

3. גושים וחלקות:

גוש: 2080
חלק מחלקה: 77

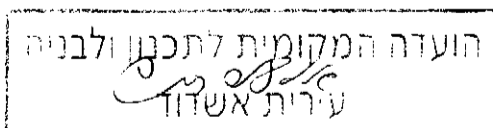
גוש: 2085
חלקה: 41
חלק מחלקה: 21

4. ציונים בתשריט: עפ"י המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן " התקנון ").
 - ב. תשריט התכנית בק.מ. 1 : 250,
 - ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250,
- (מחייב מבחינת העמדה במגרש, גובה הבניינים וחתך אופייני).
מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

6. שטח התכנית: 4.886 דונם.



העדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד
1-1101

3

מינהל מקרקעי ישראל בחכירת הסוכנות היהודית.
עיריית אשדוד.

7. בעל הקרקע:

חב' עמיגור בע"מ

8. יוזם התכנית:

י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' אלטלף 13 יהוד, 56216. טל. 03-6320063

9. המתכנן:

הקמת אזור מגורים מיוחד (דיור מוגן) ע"י שינויים בייעודי
קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. מטרות התכנית:

11. יחס לתכנית אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר אשדוד 3 / 02 / 101, על שינוייה, למעט
השינויים המתוכננים בתכנית זו.
התכנית משנה הוראות תכניות מפורטות מס' 3 / 03 / 102 / 59 - 1 - 3 / 03 / 102 / 59 א'
בגבולות תכנית זו.

12. הגדרות:

דיור מוגן - דירות מגורים המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד והמיועדות למגורי קשישים
בלבד. הדירות כאמור תהיינה בשכירות, או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה.

13. תכליות ושימושים:

א. מגורים מיוחד (דיור מוגן):
תותר הקמת מבנים עד 10 קומות, על גבי קומת כניסה + קומת מרתף + קומה חלקית על
הגג, סה"כ 206 יחידות לדיור מוגן.
יתרו בבניינים שימושים לרווחת הדיירים כגון: מטבח, מועדון, חדר כביסה וכו'.
בכל קומה יהיה ממ"ק.
כמו כן תותר הקמת תחנת טרנספורמציה חד-קומתית.

ב. דרכים:

ישמשו לכבישים וחניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: ביוב ומים,
תקשורת, וכו'. תוואי הדרכים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית
25-12-2007
מחוז הדרום

שכת התכנון המחחיית
25-12-2007
מחוז הדרום

הערת מאוחדת
ל.ל.01

14. א. טבלת זכויות בניה מצב קיים:

קווי בניין	גובה הבניין	סה"כ אחוז בניה ברוטו	אחוז בניה מקסימאלי בקומה	שטח מינימאלי של המגרש	האזור	קווי בניין		
						חזית	צד	אחורי
6	5	187.5%	20%	2,000	מגורים * ג' משנה 2	כמסומן בתשריט המצורף		

* הערה: סה"כ 120 יחידות במגרש.

ב. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

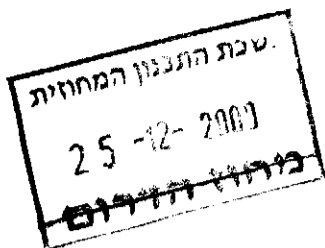
קווי בניין	מס' יח"ד דיור מוגן למגרש	תכנית קרקע מירבית	היקפי בניה מירביים באחוזים				מס' קומות מירבי	שטח המגרש	מס' מגרש	ייעוד
			סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום ביחס ל0.00				
כמסומן בתשריט*	206	40%	240%	40%	200%	מעל	10 קומות + ק. כניסה + ק. חלקית על הגג (ח. מכונות)	3,867	1	מגורים מיוחד (דיור מוגן)
בתחום הבניין			10%	10%		מתחת	1 (מרתף)			

* הערה: השטח ברוטו ליח' דיור מוגן בקומה טיפוסית הוא בין 35 מ"ר ל - 47 מ"ר. למרות המצויין בתשריט, תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בקו בנין קדמי 0.

15. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית פיתוח ובינוי הכוללת את גובהי המפלסים, קירות מגן, שבילי גישה, סידורי ניקוז וסידורי חניית מכוניות.
- ב. היתרים לתוספות בניה עפ"י הוראות תכנית זו יוצאו לאחר הריסת המבנה המסומן לכך בתשריט או העתקתו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



העניק משפטי
1.12.01

16. חניה :

החניה תהיה עפ"י הוראות תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.

17. מיקלוט :

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א ויכלול מ"ק בכל קומה.

18. הנחיות לעיצוב אדריכלי :

א. חומרי גמר :

יהיו עמידים, כגון: אבן / ציפוי קרמיקה בשילוב טיח עמיד ובאישור מהנדס העיר.

ב. מתקני גז ומתקני דודי שמש :

תותר הקמת מתקני דודי שמש ומיכלי גז לבישול, בתנאי שלא יהיו גלויים לעין וישתלבו במבנים מבחינה אדריכלית, בהתאם לתכנית הבינוי.

19. הנחיות כלליות לתשתית :

א. כללי :

כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

ב. ניקוז :

ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז לשיעור רצון משרד הבריאות ומהנדס העיר.

ג. אספקת מים :

ע"י אספקת המים העירונית ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ד. ביוב :

בהתאם לתכנית הביוב המרכזית העירונית.

ה. בריאות :

מגישי התכנית יבטיחו מילוי אחר דרישות משרד הבריאות ומהנדס העיר לרבות ביצוע סידורים סניטריים ואנטי מלריים לפי הנחיות משרד הבריאות ומהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית
 25-12-1965
 מחוז הדרום

העירייה אשדוד
 1.1.66

6

1. אחזקה:
 אחזקתם ותפעולם התקין של המבנים יובטח ע"י קביעת הסידורים המתאימים בידי מהנדס הועדה המקומית.

2. חשמל:
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק חבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

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

3. תקשורת:
 תכניות התקשורת - טלפון טלוויזיה וכ"ו, יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומחנדס העיר. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מחנדס העיר.

20. חלוקה חדשה:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג', לחוק התכנון והבניה תשל"ה, 1965.

21. שלבני ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישורה כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

שבת התכנון המחוזית
25-12-2000
מחוז הדרום

7
העמדה משודד
1.1.01

22. חתימות:

עמי-גור ודול נכסים בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית המוצגת...
28.11.2000
הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או פיקוח ע"ל עבודת התכנון...
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז הדרום

חתימת בעל הקרקע:

י. ברבה מ. שחר
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

אישורים:

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד