

937 סכס

שכת התכנון המחוזית
30-03-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 6/109/03/3

שינוי לתכנית 101 / 02 / 3 ו- 109 / 03 / 3

רובע ז'

משרד התכנון והנדסה
חוק התכנון והנדסה תשכ"ה-1965
מס' התכנון: 6/109/03/3
תאריך: 18/11/96
לגשר את התכנית.
מס' תכנון: 101 / 02 / 3 ו- 109 / 03 / 3
משרד התכנון והנדסה

הודעה על אישור תכנית מס. 6/109/03/3
פורגה בילקוט הפרסומים מס' 4511
מיום 17.4.97

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עורכת אשדוד



מבוא

לשכת התכנון המחוזית
30-03-1997
מחוז הדרום

התכנית הנדונה הנה ת.ב.ע. נקודתית המתייחסת לפינה הדרום מזרחית ברובע ז', בצומת הרחובות S ושרות ירושלים (F).

מטרת התכנית הקצאת שטח לבית אבות סעודי מרכז גריאטרי המהווה כיום אחד הצרכים החשובים בקהילה.

אתור המגרש נעשה במעטפת הרובע עם דרכי גישה ופנוי נוחים. יתרת השטח נשארה ביעוד הקיים - מגורים.

כמו כן שונו גבולות המגרש בגלל שנוי בתואיי הכבישים העוקפים.

i

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שכת הונכנון המחוזית
30-03-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 6/109/03/3

שינוי לתכנית 3 / 02 / 101 ו- 3 / 03 / 109

רובע ז'

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 6/109/03/3 (להלן "התכנית").

2. **מקום התכנית:**
 מחוז: הדרום
 נפה: אשקלון
 עיר: אשדוד
 חלקי גושים: 2023, 182
 מגרש: 108

3. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת:

- א. 9 דפי הוראות כתובים (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. תשריט התכנית ערוך בק.נ.מ. 1:1250 ו- 1:10.000 (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

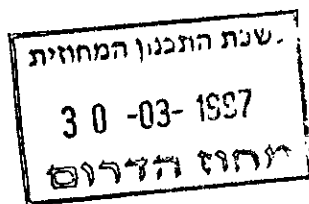
4. **ציונים בתשריט:** על פי המסומן והמתואר במקרא.

5. **שטח התכנית:** כ - 35 דונם.

6. **בעלי הקרקע:** קי.בי.ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ, חב' ארי בע"מ.

7. **יוזם התכנית:** חב' ארי בע"מ.

הועדה המקומית לאכנון ולבניה
עיריית אשדוד



8. עורכי התכנית: פרלשטיין ושות' - אבי מאיר, אדריכלים ובוני ערים
רח' אחוזת בית 3 ת"א, טל': 03-5101191, פקס: 03-5172742.

9. מטרת התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקצאת שטח לתכנון בית אבות סיעודי מרכז גריאטרי ע"י שינויים בייעודי הקרקע.
- ב. חלוקת המגרש למרכז רפואי גיראטרי ולמגרש מגורים.
- ג. לקבוע תקנות וזכויות בניה.

10. תכליות ושימושים

10.1 שטח למוסד

א. אופי הבניה: בנין בן 4 קומות + ק' עמודים מעל קומת מרתף המיועדת לחניה ושרותים טכניים.

ב. שימושים מותרים: בית אבות סיעודי ומרכז גריאטרי.

10.2 מגורים מיוחד

א. אופי הבניה: בנינים בני 8 קומות מעל קומת עמודים - בסמכות הועדה המקומית לשנות מספר הקומות ובתנאי ששך כל זכויות השטח העקרי לא ישתנו.

ב. שימושים מותרים: מגורים בלבד.

11. יחס לתכנית הראשית:

על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית 109/03/3 ותכנית מתאר אשדוד פרט לאותם העניינים שנקבעו בתכנית זו ובאם התגלתה סתירה בין הוראות תכנית זו והתכנית הראשית ו/או תכנית המתאר יכריעו הוראות תכנית זו.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

12. הנחיות וזכויות בנייה:

מעב קיים: (א)

תערו	קני בנין	מס' בתים	מס' קומות	הקפי בנייה מירביים לפי ת.ב.ע. 109/03/3 מצב קיים % או מ"ל	שטח המגרש מ"ר/דונם	מגרש מס' ויעוד	אזור										
% הבניה הכללי יהיה 120% באישור ה-ו. המקומית ובהסכמת ה.ו. המחוזית מותר יהיה לבנות בנינים גבוהים מאלה אשר נקבעו אך בתנאי ש - % הבניה הכללי לא יעלה על 150%	<table border="1"> <tr> <td>אזורי</td> <td>צדדי</td> <td>קדמי</td> </tr> <tr> <td>8 מ'</td> <td>4 מ' ולא פחות מ- 1/3 גובה הבנין</td> <td>כמסומן בתשריט המצורף</td> </tr> </table>	אזורי	צדדי	קדמי	8 מ'	4 מ' ולא פחות מ- 1/3 גובה הבנין	כמסומן בתשריט המצורף	4	8 + ע'	<table border="1"> <tr> <td>למגרש</td> <td>לקומה</td> </tr> <tr> <td>150%</td> <td>30%</td> </tr> </table>	למגרש	לקומה	150%	30%	14,725 - כ	108 מגורים מיוחד	רובע ז'
אזורי	צדדי	קדמי															
8 מ'	4 מ' ולא פחות מ- 1/3 גובה הבנין	כמסומן בתשריט המצורף															
למגרש	לקומה																
150%	30%																

שבת התכנון המחוזית
30-03-1997
תמוז וילדום

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

13. חומרי גמר : חומרי הגמר למבנים יהיו חומרים עמידים כגון : קרמיקה, אבן נסורה, פסיפס, פלטות גרנוליט או כל חומר עמיד אחר באישור מהנדס העיר.

14. היתרי בניה : היתרי בניה למרכז הרפואי ינתנו לאחר תיאום ואישור מוסדות הבריאות המחוזיים, וע"פ תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

15. גישה וחניה :
 א. החניה כולה תהיה בתחום המגרש - לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.
 ב. הגישה למגרשים תהיה דרך הכבישים הפנימיים בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.

16. מערכות התשתית :

16.1 ניקוז ותיעול :-

- (א) ניקוז השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.
- (ב) היתר הבניה יותנה בפתרון הניקוז.

16.2 ביוב ושפכים :-

- (א) מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר והרשויות המוסמכות בהתיחסות לשפכים של מרכז רפואי.

16.3 מתקן הנדסי (תואי צנור דלק) :-

בתחום התכנית עובר קו הדלק אשדוד-אשקלון בקוטר 12" להלן המגבלות וההנחיות הנובעות מכך :

- 1. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קו הדלק בבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ שכתובתה רחוב תבואות הארץ 3, שכונ דן, ת"א-ללא הסכמתה.
- 2. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ- 5 מ' מהצינור.
- 3. רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא 5 מ' משני עברי הצינור (סה"כ 10 מ').
- 4. מיקומו המדוייק של הצינור יימסר באחריות החברה והוא מחייב.

תכנון ולבניה
 עורית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
 30-03-1997
 מחוז הדרום

17. חשמל ותקשורת: קוי החשמל והתקשורת יהיו בצנרת תת-קרקעית לפי הנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ, חברת בוק ומשרד התקשורת.

18. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א-ב.

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

20. ביצוע התכנית:

א. תחילת ביצוע התכנית תבוצע תוך 12 חודשים מיום קבלת תוקף לגבי שינוי הייעוד למרכז רפואי ולא יחזור הייעוד לקדמותו.

ב. לגבי יתר מטרות התכנית היא תבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שבת התכנון המחוזית
30-03-1997
מחוז הדרום

21. חתימות:

ארי אשדוד נכסים בע"מ

[Handwritten signature]

חתימת היזם:

חב' ארי בע"מ

ק.ב.י.ע.

קבוצת בוני ערים בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

ק.ב.י.ע. - חברת בוני ערים בע"מ, ת.ד. 21 אשדוד 77100
טל': 08-532281
חב' ארי בע"מ

אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים
פרלשטיין ושות'
אחוזת בית 3 ת"א 65143
טל. 03-5101191 פקס. 5172292

חתימת עורכי התכנית:

פרלשטיין ושות' - אבי מאיר אדריכלים ובוני ערים, רח' אחוזת בית 3
ת"א טל': 03-5101191

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

5.12.96, 16.06.96, 24.03.96, 15.1.96, 10.7.95, 11.5.95, 8.5.95

תאריך:

9.2.97 28.1.97 31.12.96

שכתב התוכנית המחוזית

30-03-1997

ג'רמיה הדרום

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה)

כתיבת ועניינה המיועדים בלשכה מס' 38

מיום 28/6/97 לאשר את הבקשה

ש"נוי לתב 109/03/3

חוכניד זו תיקו א 6/109/03/3

חתימה 24/3/97

י"ר ועדת בנין עו

אדריכל בנין
מנהל אגף
תכנון רשמי ופקוח
עיריית אשדוד