

הועדה הפנימית
19/1/95
מנהל התאריך

191
עיריית אישדוד
אגף תכנון רשמי ופקוח
07-08-1996
נדת קבלה

דף מבוא

תכנית מס' 2/54/במ/3

1. זכויות הבניה התקפות במגרשים 34 ו- 35 לפי תוכניות 2/54/במ/3, ו- 54/במ/3 הינן כדלקמן:

קומת קרקע: מסחרית חלקית.
קומה ראשונה: מרפאה ופונקציות ציבוריות.
קומה 2-6: 16 יח"ד.

2. תוכנית זו מבקשת לאחד את 2 החלקות ולהקנות הזכויות הבאות:
קומת קרקע - מסחרית חלקית (ללא שינוי).
קומה ראשונה - מרפאה ושרותים נלווים לדור מוגן.
קומות 2-7 60 יח"ד דור מוגן.

3. מרתפי חניה.

4. כמו כן במסגרת תוכנית זו: העברת זכויות לבנית 6 דירות בקומת קרקע ממגרשים 24 - 25 למגרשים 27, 28, 29, 30.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
2/54/במ/3
אישור רשמי
גבאס מסד (ש) חוק הליכי
אבנן ופנייה רשמי (ש)
החליטה ביום 3.9.95 לאשר את התכנית.
מנהל מטה המבחן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת התכנית מס' 2/54/במ/3
הועדה לבניה למגורים (נס) 92
החליטה ביום 12/3/95
לפרסם את התכנית
מנהל מטה המבחן

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה.
(הוראות שעה) תשי"ן 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מס. 2/54/במ/3
המהווה שינוי לתכנית מס' 54/במ/3 , 1/54/במ/3
אשדוד - רובע ג'.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 2/54/במ/3 המהווה שינוי לתכנית מס' 54/במ/3 ו- 1/54/במ/3 ותחול על השטחים הכלולים בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית : א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
(א) 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
(ב) תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט)

3. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. המקום : מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
עיר : אשדוד.
גוש : 2464
חלקות : 47,40,39,35,34,30,29,28,27,26,25,24

5. שטח התכנית : 33.10 דונם.

6. יוזם התכנית : גוטנברג בע"מ.

7. בעלי הקרקע : גוטנברג בע"מ.

8. עורך התכנית : יצחק ישר, אבנר ישר - אדריכלים.

9. מטרת התכנית : שינויים בשכונות מגורים קיימת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. תכליות ושימושים :

- א. איזור משולב מגורים מיוחד ומסחר מעל מפלס הכניסה.
1. בקומת קרקע - מטרות עקריות : מסחר ושרותים צבוריים. מטרות שרות : מחסנים ולובי כניסה
 2. בקומה א' - מטרות עיקריות : מרכז רפואי ושירותים תומכים לדיור מוגן - כגון : משרדי ניהול, חדר רב תכליתי, מועדון חברתי, חדר פעילות, מטבח, ודירת אם בית. מטרות שרות : אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות.
 3. מעל קומה א' - 2 בניינים בני 7 - 6 קומות כל אחד - מטרות עקריות - דיור מוגן, סה"כ 60 יח"ד. מטרות שרות : ממ"דים, מתקנים טכניים, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות.
 4. בקומת חגג - מטרות שרות : מתקנים טכניים.

ב. איזור מגורים ג'

1. העברת 6 יח"ד בקומת קרקע ממגרשים 24 - 25 למגרשים 27, 28, 29, 30. מטרות עקריות : מגורים. מטרות שרות : ממ"דים, מתקנים טכניים, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות.

11. זכויות בניה : ראה טבלת זכויות בניה מצורפת

12. הנחיות כלליות לתשתית :

- א. אספקות ותשתיות בתאום עם מהנדס העיר, מפעל המים, ביוב עירוני, בזק וחברת חשמל לשביעות רצונם המלאה.

ב. הוראות חברת חשמל

- (א) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים. לא ינתן חיתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן חיתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין חתיל הקצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב

של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מטרים	2	ברשת מתח נמוך
מטרים	5	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
מטרים	9.5	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(ג) קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

א. בשטח התכנית תותר הקמת 3 קומות מרתפים, בגבולות המגרש, לצורך חניה הקשורה למסחר ולדיור מוגן.

13. חניה :

ב. החניה תהיה בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה בתוכנית המתאר אשדוד.

14. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 3/במ/54 למעט השנויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת את תכנית מס' 3/במ/154

15. אחוד וחלוקה : החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט נתנת לשנוי באשור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שנוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה על פי תכנית זו.

16. חלוקה ורשום : חלוקת המגרשים תיעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רשום שתאושר על ידי יו"ר הועדה המחוזית.

17. הפקעות לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב קיים

קוי בנין	חט. יחיד במגרש	מס. קומות	סח"כ % בניה	% בניה בכל קומה	שטח מגרש מינימלי	מספרי המגרשים	האזור
כמסומן בתשריט	16	4 קומות מגורים על שתי קומות לצד ציבור	200	א' - 40 ב' - 40 ג' - 30	1418	34	משולב צבוי ומגורים (1)
		קומה א' מסחרי קומה ב' ציבורי	80	40	1097	35	משולב מסחרי וצבוי (1)
		4 קומות + קומת עמודים	120	30	1898	26	מגרש צבוי (1)
	128 8 96 6	4 קומות + קומת קרקע	120 15	30 15	2000	27,28,29,30 24,25	מגורים ג' (2)
	254						סח"כ

הערות:

(1) לפי תביע 3/במ/54

(2) לפי תביע 3/במ/1/54

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות מרביות	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	מירביים במגרש (מ"ר)				היקפי בניה		שמושים	מס' יחיד	שטח מגרש	מגרש מס'	אזור
			סה"כ עקרי שדות	לפרט	מכל	מסתות	מכל	מסתות					
במסגרת בתשריט	9 קומות + 3 קומות מתקן	1695	3870	960		2910		דירה מגן (1) (4)	60 לדירה מוגן	2515	35 א'	משולב מגורים מיוחד - מסת	
			350	440		440		מסחר (1)					
			1000	300		700		מרכז רפואי (1)					
			4000		4000			תניה (2)					
			9750	1700	4000	4050		סה"כ					
במסגרת בתשריט	5 קומות		14200	3550		10450		מגורים (3)	142	8000	27,28 29,30	מגורים	
			9600	2400		7200			96	4000	24,25		
			23800	5950		17850		סה"כ					
במסגרת בתשריט	4 קומות					2280		מבני צבור		1898	26	מגרש צבור	

הערות:

- (1) קומות חוקיות - מסחר, קומה א' - מרכז רפואי, מעל 2 בנינים בני 7 קומות = 60 יחיד
- (2) 4000 מ"ר תניה ב - 3 מרתפים בגטלות המגרש.
- (3) שטח עיסוק ממוצע לדירה 75 מ"ר. שטח שדות ממוצע לדירה 25 מ"ר. סה"כ 100 מ"ר.
- (4) שטח עיסוק ממוצע לדירה 48.5 מ"ר. שטח שדות ממוצע לדירה 16 מ"ר. סה"כ 64.5 מ"ר.

18. תוקף התכנית : בכפוף לתכנית מס' 3/במ/54

19. תנאים למתן

היתרי בניה :

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית
זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי
ופיתוח.

20. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

גוטנברג בנין והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-199453-5

גוטנברג בע"מ.

21. חתימת בעלי הקרקע:

גוטנברג בנין והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-199453-5

גוטנברג בע"מ.

22. חתימת היוזם:

גוטנברג בנין והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-199453-5

יצחק ישר, אבנר ישר
א ד ר י כ ל י ם

23. חתימת המתכנן:

יצחק ישר, אבנר ישר
א ד ר י כ ל י ם