



ש.ג.ת. התכנון המחוזית  
14.12.2000  
מחוז הדרום

הנדסה משפטי  
3.12.2000

ש.ג.ת. התכנון המחוזית  
30-01-2001  
מחוז הדרום

מבוא

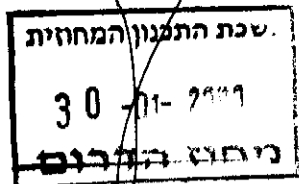
התכנית הנדוניה מהווה שינוי לתכניות מס' 3 / במ / 93 , 3 / במ / 160 החלות על מגרשים שבקטע הצפון מזרחי של רובע ז' ומהוות המשך ורצף אורבני לשכונה דתית - חרדית קיימת.

התכנית באה ליצור מסגרות תכנוניות להקמת מתחם מבני מגורים המתוכננים בהתאמה לאורח החיים של הקהילה דתית - חרדית וכן בית אבות משולב במסחר .

מתחם מבני המגורים מתוכנן בקטע שבין כביש ה- "S" ממזרח ורח' רבי יהודה הנשיא ממערב וסביב שטח לבניני ציבור .

בית האבות והשטח המסחרי וחנויות במתחם שממערב לרבי יהודה הנשיא מתוכנן לתת מענה לדרישות והצרכים המיוחדים של אופי האוכלוסיה במקום.

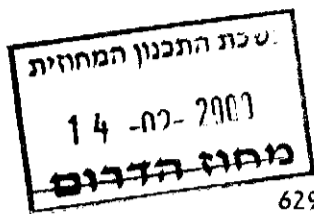




הנדסה אשדודי  
3.2.2009

-1-

1. שם התכנית: תכ"ז תקרא תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 109 / 8 , שינוי לתכניות מפורטות מס' 3 / 93 , במ' / 3 , 160 , רובע ז' אשדוד.



2. מחוז - הדרום  
נפה - אשקלון  
עיר - אשדוד - רובע ז'  
גושים - 2023 חלקות : 2001  
- 472 חלקות : 2001 , 419 , 420 , 421 , 624 , 625 , 626 , 627 , 628 , 629  
- 473 חלקות : 420

בעל הקרקע - שותפות לפיתוח קרית שמואל, אור חדש לבונייד.

ייזם - שותפות לפיתוח קרית שמואל

המתכנן - מנחם גרוס - אדריכל ומתכנן ערים.  
ת.ד. 3825 ירושלים, 91038 , טל/ פקס : 6521555 - 02

שטח התכנית - 56,486 מ"ר.

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)  
תשריט בקני"מ 1250 : 1 (להלן התשריט)  
נספח בינוי מנחה בקני"מ 500 : 1 (להלן נספח הבינוי)  
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכניות מס' 3 / 93 ו- 3 / 160 בתחום גבולות תכנית.

5. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגורים , בית אבות משולב עם מסחר ושטח למוסד פרטי תוך קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ומגבלות בניה:

7.1 אזור מגורים ב':

7.1.1 תותר בניית 6 יח"ד בני 3 קומות.

7.1.2 תותר הצמדת חצרות פרטיות.

7.1.3 לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש למעט מבנה לשנאים ו/או לאשפה.

7.1.4 תותר בניית מחסנים בקומת קרקע וכן חניה מקורה בקו בנין 0.

שכת התכנון המחוזית  
30-01-2001  
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית  
14-07-2000  
מחוז הדרום

הפקד משרדי  
3.2.2000

7.2 אזור מגורים ג':

- 7.2.1 תותר בניית 371 יח"ד בבנינים בני 5 קומות (4 קומות ע"ג קומת קרקע) וחדרי גג בשטח של 60 מ"ר ליח"ד בדירות העליונות.
- 7.2.2 תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות צמודות קרקע.
- 7.2.3 במגרשים 1,2 בחזית הצפונית ובמגרשים 4,5 בחזית הדרומית תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 1.7 מ' מעבר לקו הבנין.
- 7.2.4 לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש למעט מבנה לשנאים /או לאספן
- 7.2.5 תותר בניית מחסנים בקומות הקרקע.

7.3 שטח לבניני ציבור: תותר בניית מבני ציבור לשימושים הבאים: חינוך, תרבות, רוחחה ודת.

7.4 שטח למוסד פרטי: תותר הקמת בית החלמה לילודות.

7.5 אזור מסחרי:

- 7.5.1 תותר הקמת מבנה מסחרי.
- 7.5.2 גובה המבנה יהיה 3 קומות ולא יותר מ- 15 מ' מפני מפלס הכביש הצמוד.

7.6 אזור משולב למוסד ולמסחר:

- 7.6.1 תותר בניית בית אבות משולב במסחר בקומת הקרקע.
- 7.6.2 בית האבות יכלול גם שתי מחלקות סיעודיות תקניות מלאות, כפי הפרוגרמה הקבועה בהנחיות האגף למחלות ממושכות וזיקנה ( משרד הבריאות ) ובהתאם לאישור משרד הבריאות.
- 7.6.3 בית האבות יכלול גם 150 יחידות לעצמאיים בשטח עיקרי כולל של 6435 מ"ר, שכוללים - 90 יח' בשטח נטו של 26 מ"ר ליחיד, ו- 60 יח' בשטח נטו של 38 מ"ר לשניים.
- 7.6.4 בית האבות יכלול גם מחלקה סעודית תקנית מלאה על פי תקנות הפיקוח על מעונות ( אחזקת עצמאיים ותשושים במעון ), כפי שתהיינה במועד קבלת הרשיון.
- 7.6.5 לאורך רח' רבי יהודה הנשיא תבוצע קולונדה בגמר אבן נסורה.
- 7.6.6 תותר הקמת מתקני הספקה /או מזידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים.

7.7 שטח למתקנים הנדסיים: ישמש להקמת מבני שנאים בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לאישור רשויות התכנון.

7.8 לא תותרנה המרות של שטחים המותרים לבניה בין התכליות המפורטות לעייל.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
 30-01-07  
 מחוז הדרום

התאגדות משרדי  
 2.2.2000

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
 14-07-2007  
 מחוז הדרום

8. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

מס' יחיד	מס' קומות	קוי בנין קדמי צדדי אחורי			לקומה %	זכויות בניה למגרש מיר	זכויות בניה כמגרש %	שטח המגרש במיר	מספר מגרש	היעוד
		4	4	5						
1	2	4	4	5	37.5	334	75%	445	624	מגורים א'
1	2	4	4	5	37.5	332	75%	443	625	
1	2	4	4	5	37.5	336	75%	448	626	
1	2	4	4	5	37.5	337	75%	450	627	
1	2	4	4	5	37.5	332	75%	443	628	
1	2	4	4	5	37.5	333	75%	444	629	
36	4 ק+	5	5	5	37.5	6528	150%	4352	419	מגורים ג'
108	4 ק+	5	5	5	37.5	23885	150%	15923	420	
27	4 ק+	5	5	5	37.5	4956	150%	3304	421	
177						37373		26252	סה"כ	
200	618 על הקרקע + מ	לפי המסומן בתשריט			*	*	*	12900	2001	מגורים מיוחד
-	3	5	5	5	40	461	120%	384	220	שטח לבניני ציבור
-	3	5	5	5	40	1976	120%	1647	218A	
						2437		2031	סה"כ	
-	3	5	5	5	40	478	120%	398	308	אזור מסחרי

\* 200 יחיד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מיר ליחיד, 4 יחיד בקומה

שטח שירות ב- קומת מרתף עד גבולות קוי הבנין המותרים

קומת קרקע 60% מהקומה למבואה מחסנים ושירות והיתרה לחניה קומה טיפוסית עד 35 מיר ליחיד כולל שטחים משרתים ודיוריים

9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' יחיד	מס' קומות	קוי בנין *	תכנית מיר בית %	סה"כ %	זכויות בניה למגרש		שטח המגרש מיר	מספר מגרש	היעוד	
					שטח עיקרי %	שטח שירות %				
55	4 + ק	לפי המסומן בתשריט	40%	205%	45%	160%	3453	1	מגורים ג'	
56	4 + ק	לפי המסומן בתשריט	40%	190%	40%	150%	4144	2		
74	4 + ק	לפי המסומן בתשריט	40%	205%	45%	160%	5133	3		
56	4 + ק	לפי המסומן בתשריט	40%	190%	40%	150%	4566	4		
56	4 + ק	לפי המסומן בתשריט	50%	215%	45%	170%	3654	5		
74	4 + ק	לפי המסומן בתשריט	40%	200%	40%	160%	5384	6		
371		לפי המסומן בתשריט	-	-	-	-	26334	סה"כ		
6	3	לפי המסומן בתשריט	40%	95%	15%	80%	1867	7	מגורים ב'	
-	3	לפי המסומן בתשריט	45%	130%	10%	120%	400	8 - מס	אזור מסחרי	
-	3	לפי המסומן בתשריט	50%	130%	10%	120%	2808	9 - צ	שטח לבניני ציבור	
120	4 + מ	לפי המסומן בתשריט	60%	240%	40%	200%	1262	10.9. מ	שטח למוסד פרטי	
				50%	50%					
-	6 + מ	לפי המסומן בתשריט	50%	251.3%	85%	12.3%	154%	9775	11 מ. מ	אזור משולב למוסד ומסחר
				** 58%	** 58%	-	-			
-	1	לפי המסומן בתשריט	60%	60%	-	60%	95	12-ש	שטח למתקנים הנדסיים	
-	1	לפי המסומן בתשריט	60%	60%	-	60%	94	13-ש		

\* קוי בנין תת קרקעיים יהיו עד לגבולות המסומן

\*\* מרבית שטח השירות מיועד לחניה

שכת התכנון המחוזית  
30-01-2007  
מחוז הדרום

התכנון המחוזי  
8.2.2000

-4-

10. חניה : 10.1 החניית יהיו בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה שבתכנית מתאר אשדוד פרט לאמור בסעיף 10.2 .  
10.2 מגרשים מס' 1א, 5א' מיועדים לחניה עבור מגרשים 1, 5 בהתאמה.

שכת התכנון המחוזית  
14-07-2007  
מחוז הדרום

11. מערכות תשתית :

11.1 תקבענה הדרכים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים. הכל באישור ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

11.2 תשתיות חשמל

11.2.1 הוראות בנייה ופיתוח :

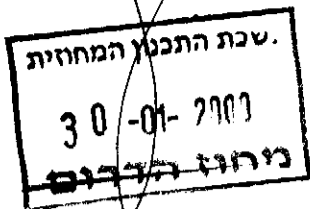
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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 קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

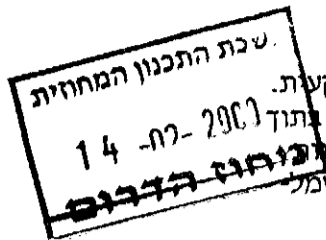
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, תנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



5 -  
ועדת משפטי  
9.2.2006

11.2.2 אספקת חשמל :



אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  
רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עלילת.  
רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.  
ותתר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך תחום הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"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 בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

## 12. תנאים למתן היתרי בניה:

- 12.1 היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שטח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 12.2 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 12.3 היתר הבניה באזור המשולב למוסד ולמסחר יוצא בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 12.4 הוצאת התרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

## 13. חומרי גמר:

גמר חזיתות הבניינים יהיה מאבן נסורה או חומר קרמי, לא יותר ביצוע מעקות ברזל במרפסות וזאת למניעת תופעות קורוזיה.

## 14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ועפ"י טבלת האיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית ומצורפת אליה.

## 15. הפקעות לצרכי ציבור:

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

## 16. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית

14-2007-ג-14  
פרוייקט הדרום

מס'	בעלות	מצב קיים			מצב מוצע			מגרש מוצע	מגרש מוצע	שטח במ"ר	היעדר	התקל במגרש	שווי בדולר	שווי יחסי	מס' יחסי	מגרש מוצע	מגרש מוצע	שווי יחסי	שווי בדולר	תשלומי איחוד	מס'
		היעדר	שווי בדולר	שווי יחסי	היעדר	התקל במגרש	שווי בדולר														
1	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים א'	\$33,000	0.37%	6	מגורים א'	17.50%	\$284,900	2.22%	\$0											מגרש קיים
2	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים א'	\$33,000	0.37%																	מגרש קיים
3	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים א'	\$33,000	0.37%																	מגרש קיים
4	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים א'	\$33,000	0.37%																	מגרש קיים
5	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים א'	\$33,000	0.37%																	מגרש קיים
6	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים א'	\$33,000	0.37%																	מגרש קיים
7	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים ג'	\$792,000	8.83%	4	מגורים ג'	92.70%	\$1,142,064	8.83%	\$0											מגרש קיים
8	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים ג'	\$2,376,000	26.48%	1	מגורים ג'		\$1,210,000	9.36%	\$0											מגרש קיים
		מגורים ג'			2	מגורים ג'	60.40%	\$1,232,000	9.52%	\$0											מגרש קיים
		מגורים ג'			3	מגורים ג'		\$983,312	7.60%	\$0											מגרש קיים
9	שו"ת לפיתוח ק' שמאל	מגורים ג'	\$594,000	6.62%	6	מגורים ג'	52.50%	\$854,700	6.62%	\$0											מגרש קיים
		מגורים ג'			1-א	חניה															מגרש קיים
		מגורים ג'			5-א	חניה															מגרש קיים
		מגורים ג'			3	מגורים ג'	0.10%	\$1,628													מגרש קיים
10	לפיתוח ק' שמאל	מגורים מיוחד	\$4,400,000	49.04%	11	מסחר ומגורים	39.50%	\$3,500,000	27.06%	\$0											מגרש קיים
		מגורים מיוחד			3	מגורים ג'		\$643,060	4.97%	\$0											מגרש קיים
		מגורים מיוחד			4	מגורים ג'	7.30%	\$89,936	0.70%	\$0											מגרש קיים
		מגורים מיוחד			5	מגורים ג'		\$1,232,000	9.52%	\$0											מגרש קיים
		מגורים מיוחד			6	מגורים ג'	30.00%	\$488,400	3.78%	\$0											מגרש קיים
		מגורים מיוחד			7	מגורים ב'		\$158,400	1.22%	\$0											מגרש קיים
		מגורים מיוחד			10 פ.מ.	מוסד פרטי	24.70%	\$231,192	1.79%	\$0											מגרש קיים
		מגורים מיוחד			10 פ.מ.	מוסד פרטי	75.30%	\$704,808	5.45%	\$0											מגרש קיים
11	או"ת חדש לבנון	מסחרי	\$122,430	1.36%	8	מסחרי		\$176,000	1.36%	\$0											מגרש קיים
14	עדות אשדוד	דרכים	\$0	0.00%	דרכים			0	0.00%	\$0											מגרש קיים
15	עדות אשדוד	ש.ב.צ	\$0	0.00%	ש.ב.צ			0	0.00%	\$0											מגרש קיים
16					מ. הנדסי			0	0.00%	\$0											מגרש קיים
17					מ. הנדסי			0	0.00%	\$0											מגרש קיים
סה"כ			\$8,971,589	100.00%				\$12,932,400	100.00%	\$0											מגרש קיים



ריגבסקי שמעון - כלכלן ושמואל מקרקעין

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
30-01-2007  
פרוייקט הדרום

Handwritten signature and date: 2.2.2008



שכת התכנון המחוזית

14-7007-70

-7-

שכת התכנון המחוזית

מחוז הדרום

30-01-7007

מחוז הדרום

חתימות:

יזם התכנית:

*אור חדש לבונייד*  
3.2/2000

שותפות לפיתוח  
~~"קרית שמואל"~~  
~~מס' 54018518-8~~  
שותפות לפיתוח קרית שמואל

חתימת בעלי הקרקע:

אור חדש לבונייד

שותפות לפיתוח  
~~"קרית שמואל"~~  
~~מס' 54018518-8~~  
שותפות לפיתוח קרית שמואל

*א.ג.*

חתימת המתכנן : גרוס מנחם  
אדריכל ומתכנן ערים  
ת.ד. 3825 מיקוד 91038  
ירושלים טל. 02-6521555

מנחם גרוס - אדריכל ומתכנן ערים, ת.ד. 3825 ירושלים 91038, טל פקס: 02-6521555

תאריך: (ספטמבר 97), (יולי 98), (אוקטובר 98), (ינואר 99), 1.2000

*א.ג.*