

19/3/02
אגף תכנון
א.ג.ר.

1
העתק משרדי
7.7.02

259-389

לשכת התכנון המחוזית
מכרז הפנים-מחוז הדרום
01.07.2002
נתקבל

מחוז דרום

נפה: אשקלון

מרחב תכנון מקומי אשדוד

עיריית אשדוד

200/103 (משנה-מליאה)
200/110
200/124
הוועדה המקומית (משנה-מליאה)
לתיכנון ובנייה החליטה כי שינוי מס' 27/102/03/3
לאשר את הבקשה:

93/4/01
28/5/01
12/12/01

27/102/03/3
66/102/03/3

92/101/02/3
תוכנית או ריקרא

חתימה
יו"ר ועדת בנין עיר

25.106.102

דיור מוגן - מעונות לקשישים ברח' יאיר רובע א'

תכנית מתאר מס' : 92/101/02/3
שנוי לתכנית מפורטת מס' 27/102/03/3
שנוי לתכנית מפורטת מס' : 66/102/03/3

אדרי' חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מס' 92/101/02/3
הועדה המנהיגת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2/6/2002 לאשר את התכנית.
ממכיל לתכנון
יו"ר הועדה המנהיגת

19/03/2002

עדכונים:

הודעה על אישור תכנית מס' 92/101/02/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5099
מיום 18/2/02

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשמי ופקוח
20-06-2002
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

הענתה משרדי
7/7/02

לשכתו של מנכ"ל המהות
מס' 01 07. 2002
נתקבל

-דף מבוא-

תכנית זו באה לשנות ולהגדיר את התכליות ואת זכויות הבנייה בחלקה המיועדת בתכנית לבנייני ציבור - לשטח לבניין דיור מוגן - מעונות לקשישים נזקקים ושטחים ציבוריים (מועדון לקשיש ולקהילה ושירותים נלווים לרווחת הקהילה והקשישים).

בכבוד רב

יהונתן פרי ובלאגש הולנדר - אדריכלים
פרי ושות' אדריכלים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten notes at the bottom left corner.

הועדה משדדי
7.7.02



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי- אשדוד

1. מקום התכנית : מחוז: הדרום
מקום: אשדוד - רובע א'.
2. גושים וחלקות: גוש: 2077, חלקה: 2 (חלק).
גוש: 2061, חלקה: 15 חלקים מחלקות: 69, 108.
3. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 92/101/02/3
שנוי לתכנית מפורטת מס' 27/102/03/3 ולתכנית מס' 66/102/03/3
4. שטח התכנית: 5.816 דונם.
5. א. בעלי הקרקע: קרן נאמנות "ויצ"ו" שד' דוד המלך 38 ת"א, 03-6923727.
עיריית אשדוד רח' הבנים 12 אשדוד, 08-8545454.
מינהל מקרקעי ישראל.
בזק - החברה הישראלית לתקשרת.
5. ב. יזם התכנית: החברה לפיתוח אשדוד בע"מ (חפ"א) מרח' הבנים 12, אשדוד.
6. המתכנן: פרי ושות' אדריכלים בע"מ מרח' ביאליק 164 ר"ג טל. 03-7519777
פקס. 03-7519778. מס' רשיון: 26226.
7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב. (להלן "התקנון").
תשריט בק.מ. 1: 250 (להלן: "התשריט").
נספח בנוי מנחה בק.מ. 1: 250 (הנספח מחייב מבחינת העמדת המבנים במגרש
גובה הבניינים וחתך אופייני) - (להלן "נספח בינוי").
נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1: 250 - (להלן "נספח תנועה").
• המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
8. היחס לתכניות האחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' 27/102/03/3 ותכ' מס' 66/102/03/3 בתחום גבולות תכנית זו.
9. ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוסד עבור מעונות לקשישים, ע"י שינויים ביעודי קרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. תכליות ושימושים:
 - א. שטח למוסד: (מגרש מס' 273) 1. דיור מוגן - מעונות לקשישים: דירות קטנות המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד (חב' עמיגור) המיועדות למגורי קשישים נזקקים בלבד, הדירות כאמור תהיינה בשכירות או בשיטה דומה ולא תיועדנה למכירה. הדירות תהיינה בשטח ברוטו של כ- 40 מ"ר לדירת יחיד, כ- 60 מ"ר לדירת זוג, בתוספת שטחי ציבור נלווים כגון: משרד אם בית, מחסנים, מבואה, אולם לחוגים ואירועים (לא תותר באולם פעילות מסחרית).
 2. מועדון לקשישים - מועדון לחוגים וארועים של ויצ"ו לרוחת הקהילה והדיור המוגן.
 - ב. חניה ציבורית: (מגרש מס' 2): מגרש מיועד ל- 33 חניות עבור הדיור המוגן, יתרת החניה מיועדת לשימושים הקיימים באזור (מחוץ לתחום התכנית) עפ"י תכנית מס' 66/102/03/3.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

עו"ס 018/10

~~העסק משודדי~~
7.2/02

- ב. דרד(מגרש מס' 20, 25) ישמשו לכבישים וחנייה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון:
 ביוב ומים, תקשורת וכו'. תוואי הדרכים ורוחבם, עפ"י המסומן בתשריט.
 ג. שצ"פ: (מגרשים מס' 1, 22) - שימושים עפ"י תכ' מתאר אשדוד - לא תותר כל בניה בשצ"פ.
 ד. זכות מעבר לציבור: (מגרש מס' 22) תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב כמסומן בתשריט, זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

12 א'. טבלת זכויות בנייה מצב קיים:

אזור	שטח המגרש בדונם	שטח מותר לבניה לקומה ב- %		גובה מותר בקומות	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות	תכנית מקסימלית	קווי בנין במ' מעל הקרקע/מתחת לקרקע		
		עיקרי	שירות					ק	צ	א
מבני צבור	2.943	40 מעל קרקע	10 מעל קרקע	4	200%	80%	50%	5	3	3
		40 מתחת לקרקע	40 מתחת לקרקע	+ מרתף				5	3	3

לשכת התכנון והמחוזיות
מכרז המגורים מחוז הדרום
01.07.2002
נתקבל

12 ב'. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

אזור:	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' ק' מירבי	היקפי בניה מרביים באחוזים במגרש:			מס' ק' מירבי	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	קווי בנין ק/צ/א
				שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ				
שטח למוסד	273	2,943	8 ק' על ק' קרקע	180%	70%	250%	8 ק' על ק' קרקע	2,943	273	כמסומן בתשריט
			1 ק' מסד	10%	20%	30%	1 ק' מסד		0	כמסומן בתשריט

הערה: (*) יותרו מיתקנים, חדרי מכונות, מכלי מים, וחי' מדרגות - על הגג.

13. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית "נספח הפיתוח והבינוי", הכוללת את גובהי המפלסים, קירות מגן, שבילי גישה, סידורי ניקוז, וסידורי חניית מכוניות שתוגש לאישור הוועדה המקומית - טרם הוצאת ההיתר.
 ב. תנאי למתן היתר יהיה הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה - בתחום שטח התכנית.

14. **חניה:** החניה תתוכנן בתחום המגרש והחניה הציבורית המשולבת מצפון למגרש לפי תקן חניה 1 חניה לכל 2 יחיד ולפי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature/initials

התפקיד
7.7.02

15. מקלוט: יתוכנן וייבנה עפ"י תקנות הג"א. בכל קומה יתוכנן ממ"ס (מרחב מוגן מוסדי) דו-תכליתי.

16. הנחיות לעיצוב אדריכלי:

א. חומרי גמר-יהיו קשיחים ועמידים כגון: שיש ו/או אבן בשילוב טיח עמיד ובאישור מהנדס העיר.
ב. תותר הקמת מתקנים טכניים ובתנאי שלא יהיו גלויים לעין וישתלבו במבנים מבחינה אדריכלית, בהתאם לתכנית הבינוי, ולאישור אדריכל העיר.

17. הנחיות כלליות לתשתית:

א. כללי: כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.
ב. ניקוז: ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז לשביעות 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 דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים לרבות ביצוע סידורים סניטריים לפי הנחיות משרד הבריאות ומהנדס העיר.
ו. אחזקה: אחזקתם ותפעולם התקין של המבנים, יובטחו ע"י קביעת הסידורים המתאימים בידי מהנדס הועדה המקומית.
ז. 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 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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		36 מ'



אין לבנות 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 דרום.
ח. תקשורת: תכניות התקשורת טלפון טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר.
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.
ט. אשפה: יש להתקין אשפה מקורה ומבונה בתוך הבנין כולל סידורי שטיפה- בהתאם לאישור- מהנדס העיר.

18. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. הפקעות לצורכי ציבור: "מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית".

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature
הועדה משדוד
7.7.02

חתימות המתכננים :

חתימות הבעלים :

חתימות היזמים :

Handwritten signature

Handwritten signature

החברה העירונית לתכנון
אשדוד בע"מ (מ"א)

Handwritten signature
החברה העירונית לתכנון
אשדוד בע"מ (מ"א)

תאריך:

חתימת הרשויות :

לשכת התכנון המהווית
בסדר הפנים מחוז הדרום
01.07.2002
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature