

08.05.02  
 ע"י יו"ר משרד  
 אגף תכנון דרום ומקומות  
 19-11-2002  
 מתקבל

*Handwritten signature*  
 העתק משרדי  
 10.12.02

תכנית מתאר מס' 91/101/02/3 המהווה שינוי לתכנית מס' 17/במ/3 לתכנית מס' 3/מק/2050 ולתכנית מס' 62/101/02/3 - רובע סיטי מזרח.

לשם תכנון דרום ומקומות  
 מס' 08.12.2002  
 נתקבל

המגיש : יעקב (ג'ק) קאופמן בע"מ, ראבי - חברה קבלנית לבנין בע"מ

בעל הקרקע : מ.מ.י.

המתכנן : ישראל פייג - אדריכל

תאריך : מאי 2002

**עיריית אשדוד**  
 הועדה המקומית (משנה-מליאה)  
 200024  
 לתכנון ולבניה החליטה בישיבה מס' 200024  
 כיום 23/11/00  
 23/11/00  
 לאשר את הבקשה:  
 17/11/00  
 62/101/02/3, 2050/מ/3  
 חובניר זו ריקרא 91/101/02/3  
 חתימה: 02/12/02  
 יו"ר ועדת בנין ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 91/101/02/3  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 לאשר את התכנית.  
 17/11/00  
 סמנכ"ל מחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 91/101/02/3  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5147  
 מיום 16/12/02

08.05.02  
 ע"י: ד"ר חיים  
 איך תכנון דמוי ופקוח  
 19-11-2002  
 נתקבל

העמק משרדי  
 20.12.02

תכנית מתאר מס' 91/101/02/3 המהווה שינוי לתכנית מס' 17/במ/3  
 לתכנית מס' 2050/מק/3 ולתכנית מס' 62/101/02/3 - רובע סיטי מזרח.

לשכת המכשיר וההנדסה  
 משרד המרחב והתחבורה  
 08.12.2002  
 נתקבל

המגיש : יעקב (ג'ק) קאופמן בע"מ, ראבי -חברה קבלנית לבנין בע"מ

בעל הקרקע : מ.מ.י.

המתכנן : ישראל פייג - אדריכל

תאריך : מאי 2002

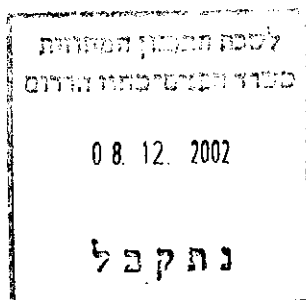
**עיריית אשדוד**  
 הועדה המקומית (משנה-מליאה)  
 200024  
 לתכנון ובניה החליטה בישיבה מס' 200024  
 כיום 23/11/00  
 לאשר את הבקשה:  
 ש"נ א"מ  
 17/13 במ 13  
 62/101/02/3, 2050/מק/3  
 91/101/02/3  
 חוכיר זו ריקרא  
 02.12.02  
 חתימה  
 וי"ר ועדת בנין ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 91/101/02/3  
 מנהלת מחלקת תכנון עיר  
 ההגדרה המהותית לתכנון ולבניה התקשה  
 מאת: 8110102  
 לאשר את התכנית.  
 10/11/02  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר חטיבת התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 91/101/02/3  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5147  
 מיום 16.11.03

מא



15  
העמק משרדי  
10.12.02

מבוא

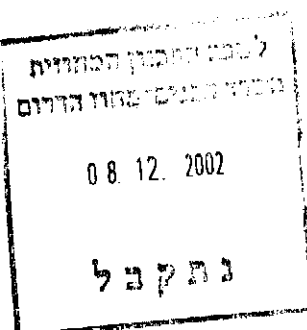
בעיקבות זכית היזם במיכרז של משרד הקליטה לבניית מיבנה מקבץ דירות/  
דיוור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד הנזקקים לפתרון דיוור, הוכנה  
תכנית זו.

במיגרש מסי 26 המיועד למיבני מגורים ומיסחר נוצלו רק חלק מזכויות  
הבניה. בחלק המערבי של המיגרש מתוכנן ע"י היזם מיבנה דיוור מוגן לקשישים  
ו/או עולים חדשים בלבד במטרה לתת מענה לדרישה של אוכלוסית קשישים ו/או  
עולים חדשים בלבד לפתרון מגורים.

מאחר ואוכלוסיה זו אינה נזקקת למיבני ציבור שכונתיים כגון בתי ספר  
וגני ילדים, לא צפויה השפעה שלילית בהוספת מיבנה מסוג זה בשכונה.  
השירותים התומכים כגון חדרי חוגים, מועדונים, חדרי אוכל וכו'  
מתוכננים כחלק מהבנין ויתנו מענה הולם לצרכים המשותפים של הדיירים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

Allegor



1

הצעת משדוד

10.12.02

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 91/101/02/3 שינוי לתכנית  
מס' 17/במ/3 לתכנית מס' 3/מק/2050 ולתכנית מס' 62/101/02/3  
(להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 6\_ דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "תשריט").  
ג. תשריט נספח בינוי מנחה מחייב מבחינת קרי הבנין, העמדה במיגרש,  
גובה ושטח פתוח בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח בינוי).  
ד. נספח תנועה וחניה המחייב מבחינת הסדרי תנועה ומקומות חניה  
בקנ"מ 1:250.

3. מקום התכנית :

מחוז : הדרום  
נפה : אשקלון  
מקום : אשדוד - רובע סיטי מזרח  
גושים : גוש 2073 , חלקות (חלק) : 2, 3, 4, 84, 95

4. שטח התכנית :

17.744 דונם.

5. ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.

6. מגיש התכנית :

יעקב (גיק) קאופמן בע"מ  
חבי ראבי -חברה קבלנית בע"מ, גילגיליה - 45850, סלי 03-9396282

7. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית :

ישראל פייג - אדריכל, רחי ישעיהו 19 ת"א - סלי 03-6049070



Mayuf

העתק מעדודי  
10.12.02

9. מסרת התכנית :

מסכת התכנית  
משרד הסגרים  
08.12.2002  
נתקבל

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב מגורים מיוחד אי מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד + חזית מסחרית ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה המשנה את מספר יחידות הדיור במיגרש מ-251 יח' למגורים (מתוכן 80 יח' קטנות למגורים) ל-171 יח' למגורים ו-120 יח' דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד במסגרת זכויות הבניה הקיימים ע"פ תכניות תקפות.

10. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכניות מס' 3/במ/17, 3/מק/2050 ו-3/101/62 בתחום גבולות תכנית זו.

11. תכליות ושימושים :

א. איזור מגורים מיוחד אי + חזית מסחרית- מתחם אי (בניה קיימת).  
1א. בחזית המסחרית יותרו השימושים העקרוניים הבאים :  
חנויות, חנויות מזון, חנויות כל-בו, חנויות לביגוד והנעלה, חנויות לספרים ועיתונים, חנויות לצעצועים, מספרות וסלוני יופי, אופטיקאי, מסעדות, חנויות לתרופות, בתי קפה, אולמי תצוגה, משרדים, סניפי בנקים, שירותי משרד וכד'.  
2א. בניני מגורים בהתאם לסעיף מס' 19 שלהלן.  
ב. דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד- מתחם בי (בניה חדשה).  
בנין דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד בהתאם לסעיף מס' 19 שלהלן.  
המבנה מורכב מיחידות שגודל כל אחת מהן אינו עולה על 50 מ"ר כולל פתרון מיקלוס.  
הזכויות בבנין תהיינה בבעלותה של אישיות משפטית אחת בלבד.  
בבנין ינוהל עסק של אירוח קשישים ו/או עולים חדשים בלבד לפי התקשרות עם משרד ממשלתי.  
הבנין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי.  
העסק ינוהל ויתוחזק בידי גורם אחד בלבד.  
הבנין לא ירשם ככית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלא במסגרת העברת הזכויות בבנין בשלמותו, ולאותו יעוד. בקומת קרקע ובמרחבים מוגנים קומתיים ייעודו שירותים תומכים למיבנה דיור מוגן על יחידותיו כגון :  
לובי קבלה, משרד, מועדון תרבות, מועדון ספורט, חדר רופא/אחות, חדר אוכל, מטבח, מקום לאם הבית, חוגים, ממ"ד דו-תכליתי וכד'.  
סה"כ שטח השירותים הנילוים הנ"ל לא יפחת מ-1000 מ"ר, ע"פ קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש לדיור מוגן לקשישים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

Handwritten signature



העתק משודר  
10.12.02

## 12. חניה :

חניה תתוכנן בתחום המגרש.

- א. איזור מגורים מיוחד אי + חזית מסחרית - מתחם אי (בניה קיימת).  
בנייני המגורים והמסחר הקיימים לפי 1 מקום חניה ליחיד.  
ב. דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד - מתחם בי (בניה חדשה).  
עבור מבנה דיור מוגן לקשישים ו/או עולים בלבד, יוקצו 1 מקומות חניה לכל 2 יחידות דיור מוגן.  
ג. תאסר גישת מכוניות למיגרש מדרך מסי 4 (שדי בני ברית).

## 13. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ב. היתרי בניה לתוספת שטח מסחרי על הקיים יוצא בתנאי למתן אישור משרד הבריאות.

## 14. הנחיות כלליות לתשתית :

כל מערכות התשתית תואמו עם הרשויות המוסמכות.

### א. קוי חשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרב קווי חשמל עיליים, ינתן ינתן 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'         |
| (קיים או מוצע)            |                  |               |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו |                  | 35 מ'         |
| (קיים או מוצע)            |                  |               |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

Alkaput

10.12.02

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

### ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם יזרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המיגרשים 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 התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במיגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

### ג. ניקוז ותיעול :

השטח יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

### ד. ביוב ושפכים :

מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

### 15. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

### 16. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה והתשכ"ה.

### 17. תאריכי ושלבי ביצוע.

5 שנים מיום אישור תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

מקורי

לשכת התכנון והתעוזה  
פסדיר בבנין סימון הדרום  
08.12.2002  
נתקבל

Atchafalaya

לשכת התכנון המהווית  
משרד המגורים והנדסה  
08.12.2002  
נתקבל

6  
העדה משדוד  
10.12.02

20. חתימות :

אין לנו התנגדות עקרונית לאשר את תוכנית הבנייה  
לאישור רשות התכנון המוסמכת  
אין בה כדי להזיק  
בשטח התכנית כל עוד לא מוקמה השטח המיועד  
בגובה ואין התנגדותנו או סירוב המועצה להסכים  
הנדון /או כל חלק מן התוכנית, יקרא  
לפניו הסר סמך נמצא בו כי אין צורך  
בגין השטח המבוקש, אין  
14-11-2002  
הודעה בקיום הסכם באשר לאו וזאת על פי  
הערותיו עליו מי שרכש חלקו של שטח המיועד  
אל כל זכות אחרת העומת לו על שטח המיועד ואשר  
עמיתו  
ממ

חתימת בעל הקרקע :

יעקב (ג'ק) יאקוב  
JAKOV (JACK) KOUENAN LTD.

ח.פ. מס' 15355-0  
ישראל פיוג - אדריכל  
ישעיהו 19, ר"א  
03-8048070

חתימת המגיש :

חתימת המתכנן :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד