

OK OK

העתק משו"ד  
11.3.03

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
09.03.2003  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים מס. 14/113/03/3

שינוי לתכנית מס. 17/במ/3

רובע סיטי - מזרח

אשדוד

מס"ד תלפום מחוז הדרום  
תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מס"ד תכנית מס. 14/מ/3/3  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה והחליטה  
ביום 19/3/03 לאשר את התכנית.  
ימ"ר ועדת בניין ערים

עיריית אשדוד  
הועדה המקומית (משנה - מ"ג) לחכ"ר ימ"ר  
החליטה בשיבה מס' 98019  
200005  
מיום 3/9/98 לאשר את התכנית.  
23 2 00  
ש"נ ע"מ 17/מ/3  
תוכנית זו תיקרא 14/113/03/3  
תאריך 26.1.03  
י"ר ועדת בניין ערים

הודעה על אישור תכנית מס. 14/מ/3/3  
מדרגתה בילקוט הפרסומים מס. 5177  
מיום 5/5/03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

אדרי חיה אלעד-גרינברג  
מנהלת החלטה תכנון העיר  
עיריית אשדוד

Handwritten signature



הועדה משדודי  
11-3-03

עקרונות התכנון

היזמים מחזיקים בזכויות חכירה במגרש 11 בגוש 2073 בסיטי באשדוד.  
ליעוד המגרש כיום הוא " אזור מגורים ג' " , בו מומשו כל יחידות הדיור  
המותרות ונותרו זכויות בנייה ללא מימוש (4275 מ"ר).  
בתכנית זו מבקשים היזמים עפ"י אישור עקרוני של הועדה המקומית ליעד  
חלק ממגרש 11 למגרש לבניית מרכז רפואי גריאטרי - סיעודי ובית אבות.  
וזאת ע"י חלוקת המגרש, וקביעת מסגרות מתאימות לתכנון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Handwritten signature*

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מדינת ישראל  
 09.03.2003  
 נתקבל

העמדה משודרת  
 11.3.03

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים מס. 14/113/03/3 שינוי לתכנית 17/במ/3.

2. המקום: מחוז : הדרום  
 נפה : אשקלון  
 עיר : אשדוד  
 רובע : סיטי - מזרח  
 גושים : 2071, 2073  
 חלקות : 95 (חלק), 9 (חלק)

3. שטח התכנית: 40.176 דונם

4. ציננים בתשריט: כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

5. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט"), גליון של נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי" - מחייב מבחינת העמדה במגרש, קווי בניין גובה וחתך אופייני. גליון של נספח תנועה מנחה הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח התנועה" - מנחה, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בלבד.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית אשדוד, שיכון עובדים (בעל זכות חכירה)

7. זוזה התכנית: חב. ר.א.ר.ד. בע"מ - רח. כנפי נשרים 24 גבעת שאול לרושלים

8. המתכנן: אדריכל חיים ורדה - ת.ד. 286 אשדוד טל. 08-8564984. אדריכל אילן לוי - רח' ניסבויים 8 ת"א.

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח למוסד ע"י שינויים ביעודי קרקע, וע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. זחם התכנית לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מס. 17/במ/3 בתחום גבולות תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

*[Handwritten signature]*



התאחדות המעוררים  
11.3.03

11. תכליות ושימושים:

- 11.1 "אזור מגורים ג'" - מגרש מס. 11 א' ובו יותר לבנות בנייני מגורים. גובה הבניינים במגרש: 8 קומות + קומת חדר מכוניות על הגג.
- 11.2 "שטח למוסד" - מגרש מס. 11 ב' ובו יותר לבנות מרכז רפואי גריאטרי סיעודי וסיעודי מורכב ובית אבות לפי הפירוט הבא:  
 א. מבנה מחלקות סיעודיות, סיעודיות מורכבות ושיקום ובו עד 144 מיטות, חלוקת החדרים לפי פרוגרמת משרד הבריאות.  
 ב. בניין לסייעודיים ו/או סיעודיים מורכבים ו/או תשושים ו/או עצמאיים ובו עד 216 מיטות לפי פרוגרמת משרד הבריאות.  
 ג. שירותים תומכים לצרכי המוסד כגון: חדרי אוכל, מבואות, חדרי פזיותרפיה, משרדי הנהלה, מועדון קשישים לשרות הציבור וכו'.  
 כל המפורט לעיל יתוכנן ויותר לבנייה עפ"י פרוגרמה שתאושר ע"י משרד הבריאות.
- 11.3 "אזור לבניני ציבור" - התכליות המותרות הן-בניינים למוסדות ציבור, מתקני ספורט, רוחה ושטחים פתוחים.  
 בתי קפה ומסעדות ושרותים נלווים אחרים במסגרת מוסדות הציבור. גובה בניה מכסימלי לא יעלה על 3 קומות.
- 11.4 דרכים - בהם יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל ומעבר מערכות תשתית עילי ותת קרקעי.
- 11.5 דרך משולבת - דרך משולבת בגינה ובה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל ומעבר מערכות תשתית עילי ותת קרקעי.

12. טבלת זכויות בנייה

מצב קיים

מס. מגרש	שטח מ"ר	יעוד הקרקע	שטח בנייה מכסימלי	שטח בנייה מכסימלי בקומת קרקע	גובה ממוצע של הבניינים	גובה בנייה מכסימלי	מס. יחידות מכסימלי	קווי בניין
11	לפי המצויין בתשריט	אזור מגורים ג'	100% (משטח מגרש לחישוב זכויות בנייה)	35% משטח המגרש נטו	לא יעלה על 4 קומות	6 קומות כולל קומת עמודים חלקית או קומת עמודים מפולשת	8 יח"ד לדונם נטו	כפי שמסומן בתשריט
75	לפי המצויין בתשריט	שטח ציבורי		40%		3 קומות		כפי שמסומן בתשריט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Emram*

לשטת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 09 03 2003  
 נתקבל

העמק משרדי  
 11.3.03

מצב מוצע

קווי בניין	מס. קומות	מס. יח"ד דיור / מס. מיטות	סה"כ שטח לכל הקומות עיקרי + שירות מ"ר	תכנית מירבית מ"ר	זכויות בנייה מ"ר				שטח מגרש מ"ר	מס. מגרש	זכויות	
					סה"כ מ"ר	למטרות שירות מ"ר		מיקום				
						שימושים אחרים	עבור חניה מקורה					למטרות עיקריות מ"ר
תת קרקעי	עילי											
א	צ	ק	א	צ	ק	א	צ	ק	א	צ	ק	א
	כפי שמסומן בתשריט	8 קומות וקומת חדר מכונות על הגג	170 יח"ד	3175 מ"ר	3175 מ"ר	---	925	2250	מעל מפלס הכניסה	16168 מ"ר	11 א'	זכויות ג'
			סה"כ: 24656 מ"ר		סה"כ 21481	---	סה"כ 2609	סה"כ 18872	מעל מפלס הכניסה לכל הקומות			
0	כפי שמסומן בתשריט	מרתף + קרקע 9 קומות (2)	עד 360 מיטות	2250 מ"ר	10,000	500 מ"ר	3000 מ"ר (1)	6500	על הקרקע כל קומות	5000 מ"ר	11 ב'	שטח מוסד
					3750	2500	1250	---	מתחת למפלס הכניסה			
0	כפי שמסומן בתשריט	3 קומות	---	4430 מ"ר	13300 מ"ר	---	3300 מ"ר	10,000 מ"ר	מעל הקרקע	11042 מ"ר	75 א'	שטח מבני בור

הערות:

- (1) תכליות לשטחי שירות מעל הקרקע : חנייה מקורה, מחסנים, מעברים ומדרגות, ממ"ק, חדרי אחסנה לתרופות, חדרי הלבשה ושירותים, חדרי מכונות על הגג.
- (2) בנין מחלקות סיעודיות - מרתף + קומת קרקע + 3 קומות. בנין עצמאיים, תשושים וסיעודי - מרתף + קומת קרקע + 9 קומות.

1. חניה: החניה תתוכנן בתחום המגרשים ולפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד. לא תותר גישה למגרשים לכלי רכב משדרות בני ברית.

2. חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת הבניין יהיו מחומרים עמידים וקשיחים כגון גרניט, זכוכית, אלומיניום ו/או אבן שוות איכות וערך לגרניט ובאישור מהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

*Handwritten signature*

העתק משו"ד  
11.3.03

15. הנחיות כלליות לתשתיות:

חשמל

לשכת התכנון והקצוות  
מסודר הפנים - מחוז הדרום  
09.03.2003

הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחק של 3.5 מ' לגדולם מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין צלל קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג של 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)		35 מ'

איך לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. איך 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 ע"פ כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, וע"פ העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה

ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שפ"צ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום. הזמנים 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 הבקשה להיתר בניה בשטח התוכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפי תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליו הסוכם עם חברת החשמל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*[Handwritten signature]*

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הסניטציה והבריאות  
 09.03.2003  
 נתקבל  
 עם איגוד

הועדה  
 11.3.03

הנחיות כלליות לתשתית:

- ניקוז: תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- בנין: תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחבנן לרשת העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני חיבור למערכת העירונית למיחזור או לשימוש אחר.
- מים: "תובטח אספקת מים באיכות מי שתיה למרכז הרפואי ובמידה וקיים פוטנציאל זיהום יש להגן על מע' אספקת המים ע"י אמצעים שמקובלים על משרד הבריאות".

- 1. תנאים למתן היתר בניה: א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ותכנית בקנול ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 ב. הבטחת הסדרי כניסה ויציאה הנדרשים לפרויקט מתבססים על דרך מס. 5 א' כמסומן בתשריט, בהסכמת הועדה המקומית.  
 ג. הוצאת היתרי. בניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י משרד התחבורה.

- 17. איחוד וחלוקה: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

- 18. תאריכי ושלבי ביצוע: תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

- 19. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהסכמי אגף יאגף.

20. חתימות:

חתימת המתכנן

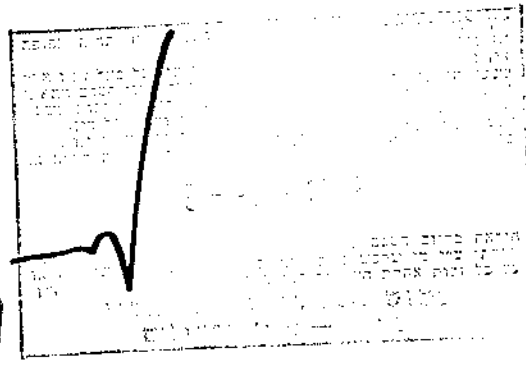
ח. ירון - אדריכלים  
 ת.י. 286, אשדוד

שיכון סבויס בע"מ  
 חתימת בעל הקרקע  
 (בעל זכות בחירה)

מנעם ארלי  
 לבניה והשקעות (1997) בע"מ  
 ח.פ. 51-244010-8

חתימת היוזם

נכסני א.ד.  
 לבניה והשקעות (1997) בע"מ  
 ח.פ. 51-244010-8



תאריך: 20/8/02

עדכון: 18/8/02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

*Handwritten signature*