

משרד הפנים  
מחוז הדרום  
22-10-2006  
נתקבל

-1-

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
9/127/03/3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16/11/06  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9/127/03/3  
בזכרון בילקוט הפרסומים מס' 5640  
13B/07 מיום

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
05.12.2005  
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 9/127/03/3

שינוי לתכנית מס' 3 / במ / 196

רובע ט"ו - אשדוד

עיריית אשדוד  
הועדה המקומית (משנה-מחוז) לתכנון ובניה  
החליטה בישיבה מס' 200305 מיום 19/03/03  
לאשר את הבקשה מס' 200407  
16/11/06  
תוכנית זו תיקרא 9/127/03/3  
תאריך 14/11/06  
יו"ר ועדת בנין ערים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

אדר' בני מגדמו  
מהנדס העיר  
עיריית אשדוד  
מנהלת מחלקת תכנון העיר  
עיריית אשדוד

מבוא לתכנית מס' 9/127/03/3

מגרש 62 ברובע ט"ו, מהווה מתחם הכולל מבנים בני 3 קומות (דופלקסים מעל דירות גן) וכן שני מגדלים בני 9 קומות עם חזית מסחרית.

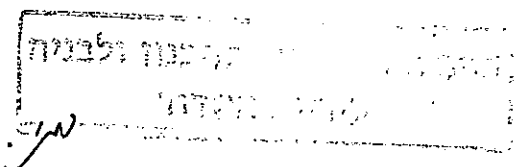
למגדלים, הממוקמים בקצות המבנה, מרפסות שמש בנויות לסירוגין ומובלעות בגוף הבניין. מרוב המרפסות נשקף נוף פנורמי אל הים.

דיירי שני המגדלים מבקשים להגדיל את המרפסות הקיימות, אשר שטחן הנוכחי קטן מאוד (3 מ"ר / 4 מ"ר) ואשר עיצובן כמרפסות "קופצות" מונע פרטיות.

בכך, מבקשים הדיירים לשפר את איכות החיים בבניינים ולשדרגם.

תכנית זו באה לאפשר הגדלת מרפסות כנ"ל ע"י תוספת שטח עיקרי של – 280 מ"ר (כ-2%) לזכויות הבניה במגרש.

כמו-כן התכנית באה למסד מצב קיים בשטח לגובה הבניינים הגבוהים – מבחינת מס' הקומות.



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 9/127/03/3 המהווה שינוי לתכנית מס' 196/3/במ.

2. מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: רחוב נחמן סירקין 9, רחוב מנחם אוסישקין 12, רובע ט"ו אשדוד  
גושים: 2015 חלק מחלקה: 7  
2016 חלק מחלקות: 8, 12  
מגיש: נציגת ועד הבית ריקי פלאור, רחוב נחמן סירקין 9/15 אשדוד  
08-8657741 בשם דיירי הבניינים במגרש.  
בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל, רחוב יפו 216  
בנין שערי העיר – ירושלים.  
עורך התכנית: וולטר שיינקמן אדריכל, רחוב העצמאות 56 ת.ד. 14327 אשדוד 08-8650022  
שטח התכנית: 15.985 דונם.

3. מסמכי התכנית:

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)

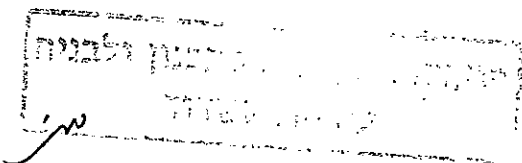
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט)

ג. נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת התוספות וחומרי הגמר בלבד  
בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח הבינוי).

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית 196/3/במ ולתכנית המתאר אשדוד על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



6. מטרת התכנית:

6.1 הגדלת מרפסות בבנין קיים באזור מגורים מיוחד, מגרש מס' 62 כמפורט להלן:

6.1.1 הגדלת היקפי בניה מרביים - ב- 280 מ"ר עיקרי עבור מרפסות מקורות.

6.1.2 קביעת מס' קומות מרבי במגרש.

6.1.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6.1.4 קביעת הוראות והנחיות לעניין חומרי גמר.

7. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים מיוחד הכולל חזית מסחרית – מגרש מס' 62:

במתחם 4 מבנים בני 3 קומות הכוללים 32 דירות דופלקס בקומה א' מעל 16 דירות גן בקומת קרקע, וכן 2 מגדלי מגורים בני 9 קומות הממוקמים בקצות המבון, בכל בנין 20 יח"ד. שני המגדלים כוללים חזית מסחרית בקומת הקרקע. תותר בניית מרתף למתקנים טכניים ואחסון כשטחי שרות כמפורט בסעיפים 8 ו-9 להלן. בסה"כ במגרש – 88 יח"ד.

השינוי המבוקש מתבטא בהגדלת שטח מרפסות שמש לא מקורות בשני המגדלים הפינתיים- והפיכתן בכך למרפסות מקורות, וכן במיסוד מס' קומות קיים בפועל לפי נספח הבינוי.

ב. חזית מסחרית:

בחזית מסחרית יותרו חנויות מסוג: חנות פרחים, טבק, צעצועים, בית מרקחת, מרפאה, אופטיקאי, סדקית, חנות נעליים, חנות בגדים, מספרה, תיקון נעליים, סלון יופי, סניף בנק, חייט, חנות לממכר עיתונים וכיו"ב באישור הועדה המקומית. לא יותרו חנויות הגורמות מטרד בריאותי והמחייבות אישור משרד הבריאות.

ג. דרכים: מיקומם, שטחם ורוחבם – כמסומן בתשריט.

התוכנית תיבצע לפי תנאי התכנית  
משרד המבנה והתכנון  
מ/ת

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים:

קווי בנין	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים למגורים לכל מגרש במ"ר				היקפי בניה מירביים למסחר לכל מגרש במ"ר		מס' יחידות למגרש	שטח מגרש מיועדי במ"ר	מס' המגרש	האזור
				מטרות שרות		מטרות עיקריות		מטרות עיקריות					
				מחלת לקרקע	מעל לקרקע	מחלת לקרקע	מעל לקרקע	מטרות שרות מעל לקרקע	מטרות עיקריות				
כמסומן בתשריט	9** + קומת גג סכנית + מרתף***	7800	13320	3400	440	9240		60	180	88	12000	62*	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית

\* מס' המגרש שונה מ-3 ל-62 ע"י תרש"צ מס' 3/65/30.  
 \*\* בתאריך 28/4/04 אושרו בועדה מקומית בישיבת משנה מס' 200407 – 9 קומות + קומת גג סכנית.  
 \*\*\* בבנינים שגובהם מעל 3 קומות חותר בניית מרתף למתקנים טכניים ואחסון כשטחי שרות בקונטור הבנין (עפ"י סעיפים 11(ג) ו-11(ד) בתקנון תב"ע תקפה).

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע:

קווי בנין	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים למגורים לכל מגרש במ"ר				היקפי בניה מירביים למסחר לכל מגרש במ"ר		מס' יחידות למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' המגרש	האזור
				מטרות שרות		מטרות עיקריות		מטרות עיקריות					
				מחלת לקרקע	מעל לקרקע	מחלת לקרקע	מעל לקרקע	מטרות שרות מעל לקרקע	מטרות עיקריות				
כמסומן בתשריט	9+ קומת גג סכנית + מרתף*	7800	13600	3400	440	9520**		60	180'	88	12755	62	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית

\* בבנינים שגובהם מעל 3 קומות חותר בניית מרתף למתקנים טכניים ואחסון כשטחי שרות בקונטור הבנין  
 \*\* מתוכם 280 מ"ר עבור מרפסות שמש מקורות בשני המגדלים.

משרד התכנון והבנייה  
 ירושלים

10. חומרי גמר:

חומרי הגמר לתוספת המרפסות יבוצעו בכל בנין עפ"י הקיים, ובתיאום עם מהנדס העיר.

11. תשתיות:

כללי - כל מערכות התשתית בתחום התכנית קיימות ופועלות. היתר בניה יינתן לאחר אישור הרשות שאין בתכנית כדי לפגוע במערכות תשתית קיימות.

חשמל - על מגישי תכניות להיתר בניה לקבל את אישור חברת החשמל לתכנית הבניה המוצעת.

הוראות חברת החשמל:

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

סוג קו החשמל	מרחק מציר 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'

אין לבנות מבנים 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, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין 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 הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

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

התכנון והבניה  
מחוז הדרום  
מחוז הדרום

13. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

14. הנחיות משרד הבריאות:

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- ב. תחוייב הרחוקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ג. יתוכננו ביתני-אשפה עבור חנויות המזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וכיוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

15. חניה ופיתוח:

15.1 החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן שבתכנית המתאר על שינוייה לפי ממוצע של 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

15.2 בתחום המגרש יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של לפחות 20% משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בקומת קרקע ושטחי החניה לדיירים.

16. תנאים למתן היתרי בניה:

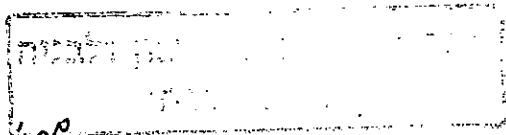
16.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

16.2 בכל בנין, הבניה תבוצע בשלמותה בכל הקומות באותה עת.

16.3 בעת הבניה יינקטו האמצעים הבטיחותיים למניעת סיכונים מהבניה לדיירי הקומות התחתונות בתנאים שיקבע מומחה בטיחות מטעם הועדה המקומית.

17. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



18. חתימות:

*[Handwritten signature]*

חתימת מגיש התכנית:

**וולנטין טיינגרמן**

**אודיכל**

הישגון 36832

חתימת עורך התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. חתימת בעלי הקרקע:

אין זה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה, וזמן התימתנו וזו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנית ו/או כל השותף בו. ללא תשלום, ועסקי כלי דין. לבעל הזכויות שפסק מונחה זה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין כתימתנו על התכנית הכרה או

**04-10-2005**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לטלן בגלל זכותנו שיש מי שרכש באתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועמ"י כל דין.

**עננה אברמוביץ, ס' אודיכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימות דיירים בקומה א':

שם	מס' בנין	מס' דירה	מס' ת.ז.	חתימה
גיארטנה פיונה	(סירקין) 9	1	309820538	<i>[Handwritten signature]</i>
איטח מרים	(סירקין) 9	2	054318480	<i>[Handwritten signature]</i>
אביטבול יצחק	(אוישקין) 12	1	014711931	<i>[Handwritten signature]</i>
זונטג מני	(אוישקין) 12	2	028704039	<i>[Handwritten signature]</i>

תאריך: 6/06

מחוז ירושלים  
מ"מ