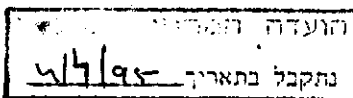


1.3.95

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות שעה) תש"ן - 1990 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965



מחוז הדרום

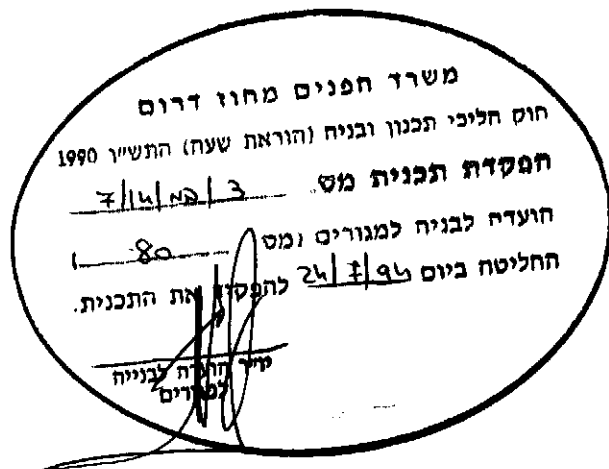
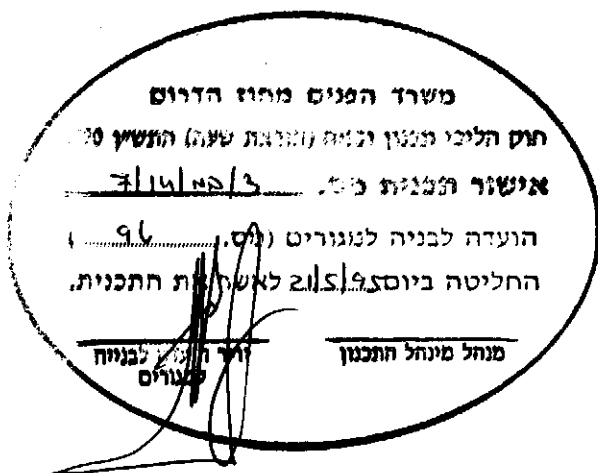
מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 7/14/מ/3 המהווה שינוי לתכנית מס' 1/14/מ/3.

רובע ט' - אשדוד

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
ישוב : אשדוד
גושים : 2023 - ח"ח 10.
2074 - חלקה 48,
ח"ח 36, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 127.

שטח התכנית : 30.71
היוזם : מ.ש.א.-מתישבי שנות אלפיים,
ע.ש.ת.-עולי שנות התשעים להתישבות
המתכנן : ישראל פייג - אדריכל
בעל הקרקע : מ.מ.י.



6.10.94

מחוז הדרום
מרחב תיכנון מקומי אשדוד
רובע ט' אשדוד

הסדר על מהות תכנית מס' 7/14/מ/3 המהווה שינוי לתכנית מס' 1/14/מ/3

השטח של המרכז המסחרי המשולב במגורים מפוצל כיום בין ארבעה מיגרשים סמוכים המופרדים ע"י שבילים (שצ"פ). מטרת התכנית לאחד את ארבעת המיגרשים (710-713) למיגרש אחד וע"י כך לאפשר תיכנון מיבנה מיסחרי מרכזי, הפנמת המיסחר אל פסג' פנימי תוך העלאת איכות הפעילות המיסחרית.

כניסות למרכז
המרכז נשען בצידו הדרום מזרחי על ככר (שצ"פ) עירונית בצורת קשת. ככר זו הינה הלב של רובע "ט" ותשמש לכניסות הראשיות למרכז במיקום של השבילים בתכנית הקיימת תוך שמירה על רוח התכנית הקיימת. בצד הצפוני מערבי ממוקמות כניסות נוספות שתשמשנה את הבאים דרך השבילים הציבוריים מצד זה ואת המבקרים ברכב שיחנו נשני החניונים (מיגרשים 7 ו-8).

תנועה
התכנית מציגה קשר תחבורתי בין שני החניונים הצמודים (מיגרשים 7 ו-8) וע"י כך קבלת גמישות תנועתית. בצמוד לכניסות לחניונים הציבוריים ימוקמו גם כניסות למרחב החניה וכניסה לחניון עילי על גג המרכז המיסחרי מתוך כוונה למנוע עומס תנועת מיותר בתוך החניונים הציבוריים.

כניסות למיגדלי המגורים
לכניסי המגורים קומה מפולשת + חניה על גג המרכז עם כניסות ללווי עליון במיפלס זה. הגרעין של מזרקות ומעליות יורד עד לקומת המסחר עם כניסות ישירות מבחוץ, ללווי בקומת הקרקע. קיים ניתוק בין הכניסות לכניסי המגורים לפסג'ים המיסחריים במרכז (זריחות בטיחות).

מיסחר
השטחים המסחריים מופנים כאמור כלפי פסג' מרכזי ממוזג אויר מתוך כוונה ליצור מוקדי משיכה לחנויות איכותיות ומוקדי בילויים המלווים את הפעילות המיסחרית.

בניני המגורים
על גבי גג המרכז ממוקמים מיגדלי מגורים (ע"ג קומה מפולשת) בהעמדה המלווה את הקשת של המיבנה המיסחרי כלפי הככר הראשית. באמצעות העמדה זו מודגש המוקד של הככר ומוגדר החלל העירוני הציבורי תוך יצירת אוריינטציה חדקה למרכז של רובע. המיגדלים מעוצבים בצורה השוורת אנכית ואופקית את המסה שלהם וע"י כך מעדנת את המראה שלהם.

לסיכום, עלי להדגיש שאין בתכנית שינוי בזכויות הבניה ובשטח המיגרש (לאחר איחוד ארבעת המיגרשים). השינוי בתכנית נועד לשפר את אפשרויות התיכנון, להגמישן ולמנוע מיפגע'י סביבה ע"י הפנמת המיסחר.

תיכנון : ישראל פייג - אדריכל, רח' ישעיהו 19 ת"א - טל' 03-6049070

1. שם התכנית :
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7/14/מ/3 שינוי לתכנית
מס' 1/14/מ/3 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית :
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
ג. תשריט נספח בינוי מנחה בלבד ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח בינוי)

3. מקום התכנית :
מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
גושים : גוש 2023 ח"ח 10. גוש 2074 חלקה 48, ח"ח 36, 45, 46, 47,
49, 50, 51, 52, 127.

4. גבולות התכנית :
כמסומן בתשריט וקו כחול.

5. שטח התכנית :
כ- 30.71 דונם.

6. יוזמי התכנית :
מ.ש.א. - מתישבי שנות אלפים, רח' רוגוזין 18 אשדוד - טלי 08-564704
ע.ש.ת. - עולי שנות התשעים להתישבות,
רח' קיבוץ גלויות 1/2 אשדוד - טלי 08-565824

7. בעלי הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל.

8. מתכנן התכנית :
ישראל פייג - אדריכל, רח' ישעיהו 19 ת"א - טלי 03-6049070

9. מטרת התכנית :

שינוי מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים מיוחד בשילוב מסחר, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומיגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 3/במ/14/1, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

11. תכליות מותרות :

א. באיזור המסחרי יותרו השימושים 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, אולמי אירועים, משרדים, סניפי בנקים, בתי קולנוע ושעשועים וכד'.
ב. מספר בנייני מגורים מעל קומת מסחר ובהתאם לנספח בינוי.

12. מס' קומות ובנין :

מס' קומות ובנין : בין 8 עד 12 קומות על גבי קומת עמודים (חלקית) מעל הקומה המסחרית.

13. קוי ובנין :

הכל לפי המסומן בתשריט. קו ובנין מסחרי (ס) לצד הככר המרכזית המסומן שצ"פ.

14. שטח הבניה לרישוי :

- 14.1 בקומת המסחר, 35% משטח המיגרש יחשבו כשטחים לשימוש עיקרי.
- 14.2 בקומת המסחר, 17.5% משטח המיגרש יחשבו כשטחי שירות מעל הקרקע. מעברים ציבוריים (פסגיים) יחשבו כשטחי שירות וכפוף לתנאים בתקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992.
- 14.3 יותר ביצוע מרתף בגבולות קוי הבנין בשטח כולל של 13300 מ"ר. המרתף יחשב בשטח המותר לבניה כשטחי שירות ויותר בו השימושים הבאים : חניה, חדרי מכונות, גנרטורים, חשמל, טרנספורמציה, בזק, מחסנים ושאר שירותים טכניים באישור הועדה המקומית.
- 14.4 השטח המירבי המותר למטרות עקירות ובניה למגורים יהיה 27600 מ"ר.
- 14.5 השטח המירבי לשימוש עיקרי למגורים יהיה 125 מ"ר ליחיד.
- 14.6 שטחי שירות מותרים למגורים : 25 מ"ר ליחיד מעל פני הקרקע ו-0 מ"ר מתחת לפני קרקע.
- 14.7 גודלה הממוצע של יחידת דיור באיזור זה, לא יפחת מ-98 מ"ר.
- 14.8 השטח המירבי בקומה המפולשת יהיה 4500 מ"ר. הקומה המפולשת תיחשב בשטח המותר לבניה כשטחי שירות ויותר בא השימושים הבאים : קומת עמודים, חניה, מבואות חדרי מדרגות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי עגלות, חדרי מכונות, חשמל, בזק ושאר שירותים טכניים באישור הועדה המקומית.

15. זיקת הנאה :

בשטחים המיועדים למעברים ציבוריים (פסגיים) בתכנית זו או בהיתר, תרשם בפנקסי רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור.

16. מספר יחידות הדיוור :

- 16.1 מספר יחידות הדיוור - 184 במספר בנינים.
- 16.2 על אף האמור בסעיפים 14.7 ו- 16.1 לעיל, תותר חלוקת כל יחידות הדיוור לשתי יחידות כל אחת לקבלת סה"כ 368 יח"ד, ובלבד ש- 184 יח"ד ייועדו להשכרה ולדיוור מוגן עפ"י הפירוט שלהלן:
- א. 120 יחידות לדיוור מוגן בשטח ממוצע למטרה עיקרית שלא יעלה על 60 מ"ר ליחידת דיוור.
- ב. 64 יח"ד להשכרה בשטח ממוצע למטרה עיקרית שלא יעלה על 75 מ"ר.
- ג. שטח ממוצע למטרה עיקרית של 368 יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר.
- ד. שטח ממוצע למטרת שירות עבור יחידות הדיוור להשכרה ולדיוור מוגן לא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיוור.

17. חניה :

- 17.1 החניה תהיה בתחום המיגרשים וע"פ תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד.
- 17.2 על אף האמור לעיל, החניה במיגרשים 7 ו-8 תהיה לקונים ומבקרים בחלק המסחרי ולשימוש ציבורי לבניני המגורים.
- כן יהיו מגרשים אלה מגרשים לטעינה ופריקה לחנויות. מספר מקומות החניה במיגרשים מס' 7 ו-8 יספרו ויחשבו כחלק מזרישות תקן החניה.

18. שטח ציבורי פתוח :

- 18.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח ציבורי פתוח.
- 18.2 תכליות מותרות בשצ"פ : מעבר להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, מעבר לתשתיות, ככרות מרוצפות וגינון.

19. תנאים למתן היתרי בניה :

- 19.1 היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שטח אשר תאושר בועדה המקומית. שינויים לתכנית הבינוי יאושרו בועדה המקומית.
- 19.2 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הנריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בנד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

20. תנאים למראהו של הבנין :

הבנינים יצופו בחומרי גימור עמידים כדוגמת אבן נסורה, פסיפס, קרמיקה או חמרי גימור אחרים שוי איכות. יותר שימוש בטון גלוי צבוע, לגמר אלמנטים קישוטיים כגון הבלטות סביב פתחים עמודים וקורות.

21. תוקף התכנית :

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית, כאמור לעיל, תוך שלש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או חלקה.

22. שלבי ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

משרד המשפטים
התביעה הכללית
תל אביב-יפו
22.3.95

חתימת בעל הקרקע :

ע"ש.ת.
עו"ד שנות התשעים
ע"י מיופת כוחות
יעקב גיל קאופמן בע"מ

מ"ש.א.
מתיישבי שנות אלפיים
ע"י מיופת כוחות
יעקב (גיל) קאופמן בע"מ

חתימת היוזם :

ישראל פיג - אדריכל
ישעיהו פיג - אדריכל
טל 03-8049070

חתימת המתכנן :