

לשטת התכנון המאושרת
01 יא. 1997
מחוז הדרום

הסבר על עקרונות התכנון
אשרוד רובע ח'

א. חלקה 151 שבגוש 2074 נקבעה לפי ת.ב.ע מאושרת מס' 6/108/03/3 כאזור מסחרי הכולל 150 יח"ד. שטח החלקה כ-36.0 דונם וגבולותיה בצפון רח' הכלנית, בדרום רח' מנחם בגין, במזרח רח' הרב לוי ומערב שצ"פ. החלקה כולה נמצאת בבעלות קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.

ב. מטרת התכנית המוצעת היא לקבוע צורת הבינוי והעישוב האדריכלי של כל החלקה. לחלק את השטח ל-2 יעודים עיקריים: אזור למגורים מיוחד ואזור למסחר הכולל משרדים, וכן להסדיר את המערך התנועתי והחניית לכל האזורים.

ג. אזור מגורים מיוחד

1. מוצע ליעד את כל השטח הצפוני של החלקה לאזור מגורים. שטח זה נמצא בשכנות צמודה למגורים קיימים ברובע ח'.
2. לחלק את אזור המגורים ל-3 מגרשי בניה ולהקים עליהם 5 מגדלים בגובה ק.ע. + 9 קומות + גג, ושני מגדלים בגובה ק.ע. + 14 קומות + 2 דירות גג.
3. תוספת של 146 יח"ד ל-150 יח"ד המאושרות בת.ב.ע. 6/108/03/3 מבוקשות בגין התחייבות מ.מ.י. והועדה המקומית לגבי תכנית המרינה כלפי היזם קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ. שטח הבניה העקרי עבור המגורים יהיה 110 מ"ר ממוצע לדירה כפי שאושר בת.ב.ע. הנדונה.

ד. אזור מסחרי מוצע ליעד את שטחה הדרומי של החלקה לאזור מסחרי בצמוד לרח' מנחם בגין שהוא הציר התנועתי המרכזי המוביל לסיטי של אשרוד. שטח הבניה העקרי באזור המסחרי יהיה כ-7000 מ"ר. כ-5000 מ"ר יועדו למסחר בקומה אחת או שתיים, כ-2000 מ"ר יועדו למשרדים שיתרכזו בעיקר בגוף של 3 קומות מעל הקומה המסחרית. כן תותר בנית מרתף עד גבולות המגרש למטרות חניה, מתקנים טכניים ואחסנה.

ה. חברת קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ הנה הבעלים גם של חלקה 155 בגוש 2074 ששטחה 0.828 דונם, והיא נמצאת בקרבתו של הפרוייקט הנדון. הבעלים מציעים לשנות את יעודה ממגרש מיוחד לבניין צבורי וע"י כך לקיים רצף של 4 מגרשים ציבוריים צמודים זה לזה. זכויות המגרש המיוחד יועברו לאזור המסחרי שבחלקה 151.

ו. אופן הבינוי הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי למגמות אלה בתנאי שתשאר המגמה הכללית.

ז. תכנית הבינוי המצורפת לתשריט מראה את השתלבות בנייני המגורים והמרכז המסחרי כיחידה ארכיטקטונית אחת. כל מרכיב בפרוייקט פועל בתוכו ללא הפרעה סביבתית וע"י כך נוצרת איכות חיים מעולה למגורים בצד הפעילות המסחרית במרכז המסחרי. העישוב האדריכלי של המרכז המסחרי בצורה לינארי לאורך רח' מנחם בגין, יוסיף מימד ארכיטקטוני ואנושי לנוף החזיתי של הציר המרכזי המוביל לסיטי של אשרוד.

אדריכל
חברת רשות התכנון
עיריית אשרוד

מדבק תכנון מסומן - אשדוד
תכנית מתאר מס' 65/101/02/3
שינוי לתכנית מתאר מס' 4/101/02/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/108/03/3

רובע ה'

אדריכל בני-מנחם
מנהל אגף
תכנון עשוי ופקוח
עיריית אשדוד

ינואר 1996

מרחב תכנון מקומי - אשדוד
תכנית מתאר מס' 65/101/02/3
שינוי לתכנית מתאר מס' 4/101/02/3
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 6/108/03/3

1. שם התכנית : _____
 התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 65/101/02/3
 שינוי לתכנית מתאר מס' 4/101/02/3
 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 6/108/03/3
2. המקום : _____
 מחוז - הדרום
 נפה - אשקלון
 מקום - אשדוד רובע ח'
 גוש 2074 חלקות 151-158 חלק מחלקות 129,127,150
 גוש 2023 חלק מחלקה 10.
3. שטח התכנית : _____
 60,530 מ"ר
4. היזם : _____
 הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד
5. המתכנן : _____
 כנען שנהב-אדריכלים
6. בעל הקרקע : _____
 קי.בי.עי קבוצת בוני ערים בע"מ
7. תאריך : _____
 ינואר 1996
8. מסמכי התכנית : _____
 התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התכנון)
 תשריט בק"מ 1:1000 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית,
 נספח תכנית בינוי מנחה בלבד ונספח תנועה.
9. יחס לתכניות אחרות : _____
 על תכנית זו חלות כל התקנות המופיעות בתכנית
 המתאר מס' 4/101/02/3 ותכנית מפורטת
 מס' 6/108/03/3 פרט לתקונים והשינויים
 המופיעים בתכנית זו.
10. ציונים בתשריט : _____
 כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. מטרת התכנית : _____
 הסדרת אזור מסחרי ומגדש מיוחד על ידי שינויים ביעודי
 הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
12. תכליות ושימושים : _____
 1. אזור מגורים מיוחד : מותר לבנות 296 יח"ד
 בבניינים גבוהים ורבי קומות.
 בחניה הפרטית תנתן זיקת הנאה למעבר הולכי
 רגל, כלי דרכ וחניה לרכב לכל דיירי המגדשים
 1-3.
2. אזור מסחרי : יותרו השימושים למסחר לכל סוגיו
 ולמשרדים.
3. מגדשים לבנייני ציבור : יותרו התכליות והשימושים
 למבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות, ומוסדות
 קהילתיים.
4. שטח ציבורי פתוח : יותרו התכליות והשימושים
 לצרכי גנים כולל פרגולות, שטחי נופש וספורט.
13. חניה : _____
 תכנון החניה לפי תקן של תכנית מתאר אשדוד, החניות
 תהיינה בתחום המגדשים.

אדריכל
 מנהל אזור
 תכנון ועיריית אשדוד
 עיריית אשדוד

14. היתרי בניה : א. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופתוח שטח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. היתרי בניה לשכ' המגורים החדשה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבדיאות ואיכות הסביבה. לפי ח/מ/א/31.

15. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור ייפקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לתקנות תכנון הבניה תשכ"א - 1965 סעיף 188 א' ו-ב'.

16. חלוקה ורישום : יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965.

17. תאריכי ושלבי בצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. טבלת זכויות בניה :

מצב ניים

גוש	חלקה	שטח חר' במ"ר	היעוד	שטח בניה מיקב"ק % בקעה	גובה הבנין	מזג צד אחוז	הערות
2074	151	35978	אזור מסחרי (כולל מגורים)	30%	גומאס לגב' בינוי במסגרת	4	הצעה בהתאם למקנה ומגבלות בניה לזכאי לבנין תקן 400 שטח מסחרי + 150 דגורים
2074	155	828	מגרש מיוחד	30%	3	3	מיועד מן ווקן למרפאה - שכונת ג
2074	154,156,157	2521	בניני ציבור	30%	3	3	

מצב מוצע

היעוד	גוש	חלקה	מגרש מס'	שטח מירבית	תכסית	שטח עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		סה"כ כ-מ"ר	%	מס' קומות	קוי בנין
						מגד' מס' הכניסה	מתח מס' הכניסה	מגד' מס' הכניסה	מתח מס' הכניסה				
אזור מגורים מיוחד	2074	חלק מ- 151	1-3	18818	30%	32560	—	9768	—	42328	225%	296	קוי בנין 15+ קוי בנין 9+22
אזור מסחרי	2074	חלק מ- 151	4	17160	50%	5000 משרדים 2000	—	2900 משרדים 600	3500	14000	82%	5	מרח' ק'
בניני ציבור	2074	154-157	5-8	3349	30%	3014	—	1055	3014	4069	122%	3	ק' 3

ב"אזור מגורים מיוחד" שטח קומת הקרקע לא יעלה על 60% משטח הקומה שלמעלה יתרת השטח תיועד לקומת עמודים מפולשת או לחניה מקורה פתוחה בצדדים. באזור מסחרי מותר יהיה לבנות מרתף עד 100% משטח המגרש למטרות חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. עם אפשרות לתוספת של 30% שטח שירות לחניה תת קרקעית, לאזור החסות.

אודות תוכנית
מגד' מס' הכניסה
מתח מס' הכניסה
עדות אשרד

כל תכניות התשתית: תברואה, נקוז, חשמל, אשפה, חניה, פתוח וכו', יקבלו את אישור מח' התשתיות של עיריית אשדוד. באשור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

19. הנחיות כלליות לתשתיות:

יש לבנות קיד אקוסטי אשר יפריד בין שורת בנייני המגורים והשטח המסחרי.

20. קיד אקוסטי:

קיד אקוסטי
קבוצת בניינים בע"מ
9/12/96

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

חתימת עורך התכנית:

כנען-שנהב אדריכלים
רחי שלמה המלך 93, תיא 64512
טל: 03-5246768 פקס: 03-5247404

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (פנייה מליאה)
 לתכנון יזמה המליאה מס' 7
 מיום 27/2/95 לפי אשר את התקנות
 שינוי מס' 8 אש/3/531/א
 6/108/03/3
 תזמיר זו תיקרא 65/101/03/3
 חתימה: 24/12/96
 י"ר ועדת בנין ע"מ

אדריכל ועי מנדמו
מנהל אשדוד
תכנון רשויות
עיריית אשדוד

הפק לשינוי

משרד הפנים מדתו דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
65/הת/2/3 מס' תכנית מס' 65/הת/2/3
לתיקון התוכנית להבניה ולגובה החלטה
מיום 29/12/96
מנהל המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 65/הת/2/3
מס' 65/הת/2/3
מס' 65/הת/2/3
מיום 30/12/96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עירית אשדוד