

ה' 877
11.10.94 - 67

עקרונות התכנון:

באתר קיימת חזית מסחרית ישנה בגובה של פחות מ- 3 מ' נטו עם בעיות תפעוליות קשות, כמו: מים, ביוב, חניה וכו'.
מאמץ הבניה החדשה יכלול הקמת חזית מסחרית מודרנית עם מערכות הנדסיות חדשות ובגובה גדול יותר לאפשר תפעול יעיל יותר של המסחר. מעל החזית המסחרית הנייל יוקם מבנה חניה, בן שש קומות שיתן פתרון הולם לבעיות החניה הקשות במרכז ולמסחר במבנה הנייל בפרט.

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965	
73/02638 אישור תכנית מס.	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום	
ביום 18/10/94	אשר את התכנית.
סמכ"ל לתכנון	נר הועדה המחוזית

73/02638 חודעה על אישור תכנית מס.	
466	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
80/11/94	מיום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מפורטת מס' 73/102/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 27/102/03/3 ו- 57/102/03/3

תוכן:

1. זיהוי ופרטים
 - 1.1 שם התכנית ומיקומה
 - 1.2 מסמכי התכנית
 - 1.3 ציונים בתכנית
 - 1.4 שטח התכנית
 - 1.5 בעל הקרקע
 - 1.6 עורך התכנית
 - 1.7 יוזם התכנית
 - 1.8 יחס לתכניות אחרות
2. מטרת התכנית
3. טבלאות שטחים והוראות בניה
4. הוראות כלליות
5. חתימות

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית ומיקומה

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 73/102/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 57/102/03/3 ו-27/102/03/3.

מיקומה: גוש 2077 חלקות: 113, 114 חלק מחלקה 111, חלק מזכות הדרך של רחוב רוגוזין, חלק מחלקה 152: גוש 2085: חלק מזכות הדרך של רחוב הראשונים.

1.2 מסמכי התכנית

- א. תקנות ובו דפי הוראות בכתב ובו 4 עמודים.
- ב. תשריט צבוע בקני"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספחי בינוי בגליון התשריט, מנחה בלבד ולא מחייב.

1.3 ציונים בתכנית

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.4 שטח התכנית

4019 מ"ר.

1.5 בעל הקרקע

עיריית אשדוד ואחרים

1.6 עורך התכנית

"ארכיטקטורה" - שמואל גרוברמן, רמי גיל
רח' שלוש 10, נווה צדק, ת"א 65154, טל. 03-5106520.

1.7 יוזם התכנית

עיריית אשדוד

1.8 יחס לתכניות אחרות

כלל ההוראות בתוכניות קודמות מס' 27/102/03/3 ו- 57/102/03/3 נשארות בתוקף מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.

2. מטרת התכנית

הגדלת שטח החניה – על ידי הקמת מבנה חניה ציבורית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ע"י שינויים ביעודי הקרקע ואיחוד חלקות וקביעת הנחיות והגבלות בניה.

טבלאות שטחים והוראות בניה

3.

השימושים המותרים 3.1

באזור המסחרי יותר שימוש של מסחר קמעונאי עפ"י השימושים המותרים לפי תכנית 57/102/03/3 של המרכז המסחרי באזור החניה תותר חניה מסחרית בקומות לשימוש באי המרכז המסחרי. השושים המותרים ע"פ התכנית הכללית הם: חנויות, ססעדות וחניה ציבורית.

311

טבלת שטחים והוראות בניה - מצב קיים 3.2

מס' חלקה	גוש	שמוש	בניה מ"ר	גובה	קווי בנין			הערות
					ק	צ	מ	
113	2077	מסחרי	212	קומה 1	0	0	0	
114	2077	חניה מסחרי	231 42 273	קומה 1 ביניים	-	3	2	
חלק מחלקה 111	2077	מסחר			-	-	-	
חלק מזכות הדרך ברח' רוגוזין	2077	דרך			-	-	-	
חלק מזכות הדרך ברח' הראשונים	2085	דרך			-	-	-	
חלק מחלקה 152	2077	מסחר			-	-	-	

טבלת שטחים והוראות בניה - מצב מוצע 3.3

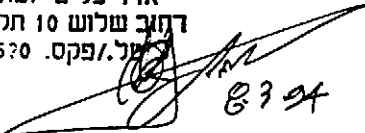
אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	היקפי בניה מירביים לקומה				חכסית מירבית	קווי בנין	הערות	מס' קומות וגובה מותר
			מיקום	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שירות מ"ר	סה"כ מ"ר				
דרך	111 A	2020	מעל הקרקע							
מסחר וחניה	111 B	275	מתחת הקרקע							
			מעל הקרקע	1375	50	1425	100%	כמסומן בתשרית	זכות מעבר לציבור בקומת הקרקע	5 מעל קומות ביניים - 23 מ'
			מתחת לקרקע							
מסחר וחניה	113 A	372	מעל הקרקע	2232		2232	100%	כמסומן בתשרית		קרקע + 23 מ'
			מתחת לקרקע	372		372	100%			
דרך	חלק מזכות הדרך של רוגוזין	115							זכות דרך	
דרך	חלק מזכות הדרך של הראשונים	136							זכות דרך	
דרך	152 A	186							זכות דרך	
חניה	114 A	915	מעל הקרקע	4417	315	4732	100%			קרקע + 6 קומות 23 מ'
			מתחת לקרקע	883	50	933	96%			

4. הוראות כלליות

- 4.1. הסדרי חניה: מס' מקומות החניה יותקנו עפ"י תקן החניה שלתכנית המתאר
אשדוד.
- 4.2. טיפול אקוסטי: תנאי להוצאות היתר בניה יהיה חוות דעת של יועץ אקוסטי
שיוכיח שהפתרון המוצע לא יפגע בתקני רעש לכוון המגורים ממזרח ומדרום.
- 4.3. סדור לנכים: עפ"י דרישות החוק בזמן הבקשה להיתרי בניה.
- 4.4. מערכות תשתית: מערכות תשתית יתואמו עם חברת בזק חברת החשמל
ומחלקות הנדסיות של עיריית אשדוד בטרם מתן היתרי בניה.
- 4.5. ציפוי חיצוני: עמיד וקשיח עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- 4.6. תנאים למתן היתרי בניה:
א. תנאי למתן היתרי בניה: תכנית פיתוח הנדסית מאושרת ע"י רשויות התכנון
בעיריית אשדוד.
ב. חוות הדעת של היועץ האקוסטי (ראה סעיף 4.2).
- 4.7. שלבי ביצוע:
תחילת העבודה תוך שלש שנים ממתן תוקף.

5. חתימות

ארכיטקט ד"ר
רמי ניל, שמואל גרוברמן
אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב שלום 10 תל אביב 65154
טל. /פקס. 03-5106570


8794