

מרחב תכנון מקומי אשדוד

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בחאריק יר.ג.כ.א

תכנית מפורטת מס' 23/106/03/3

שינוי לתכנית מפורטת 106/03/3 (מספר קודם 381 ד') על תיקוניה

רובע ה' - אשדוד

1. השם והתחולה:

א. תכנית זו תקרא תכנית בניין עיר מפורטת מס' 23/106/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 106/03/3 (מספר קודם 381 ד'), רובע ה' אשדוד (להלן התכנית) והיא תחול על שטח המסומן בקו כחול עבה בתשריט מצורף (להלן התשריט).

ב. התכנון המפורט יוגש במסגרת הבקשה להיתר.

2. המקום:

מחוז - דרום
נפה - אשקלון
מקום - אשדוד

גוש - 2071 חלק מחלקה 45

עיריית אשדוד

דר. המקומית משנה-מלי
זיכרה צפ 124 מיום 4.4.90

רה את הבקשה ל...
אלבל

3. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

4. שטח התכנית:

השטח הכלול בתכנית הוא כ- 31.806 מ².

5. יוזמי התכנית:

יוזמי התכנית הזו הינם חברת " לב אשדוד בע"מ " ואחרים.

6. המתכננים:

אדר' יעקב לכמר-ראש צוות, אדר' ג. הכר, אדר' ד. ליעד.

7. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז הרובע.

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות, ובכתב(להלן הוראות התכנית) וגליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.

9. היחס לתכניות אחרות

א. הקרקע כלולה בתכנית זו כפופה לתקנות תכנית מתאר מס' 101/02/3 על תיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית הנ"ל לבין האמור בתכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

10. מקרא לתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

אחוזי הבניה למטרות השונות יהיו 150% ויחושבו על פי שטח המגרש נטו (21.900 מ"ר). וזאת לאחר הפחתה של 2920 מ"ר משטח המגרש לצורכי ציבור. המרכז הרובעי ואיזור מגורים או בית אבות במרכז הרובעי, מהווים מגרש אחד.

11. חישוב אחוזי בניה משטח המגרש

12. תכליות שימושים ומגבלות בניה:

א. איזור מגורים ו/או בית אבות במרכז הרובע

1. מגורים:

תואם איזור מגורים ג', לפי תכנית מתאר אשדוד מאושרת 101/03/3 (מס' ישן ד/313) על תיקוניה ותכנית מפורטת מאושרת 106/03/3 (מס' ישן 381 ד'). מספר יחידות הדיור יהיה 210. מס' קומות מקסימלי 12.

2. בית אבות:

מתוך זכויות הבניה למגורים ניתן יהיה להמיר עד 42% למטרת בית אבות. זכויות הבניה שיומדו ממגורים למטרת בית אבות יתבטאו הן בהפחתת החלק היחסי של יחידות הדיור והן בהפחתת השטח המיועד למגורים.

3. מרכז בריאות:

ניתן יהיה להמיר זכויות בניה למגורים (במקום דירות) למרכז בריאות בהיקף של עד 5000 מ² ולבטל בנין מגורים אחד או 42 יח"ד. שטחים לשרותי בנין כגון: חדרי מכונות, מקלטים דו-תכליתיים, מתקני חניה, חצרות משק, חדרים לשרותים מכניים, מתקני אשפה, וכדומה - לא ייכללו באחוזי בניה.

ב. שימוש מסחרי בתוך המרכז הרובעי

באיזור זה תותר בניה של 5160 מ"ר מסחר, שטחים לשרותי בנין כגון: מתקני חניה, חצרות משק, חדרי מכונות, מקלטים דו-תכליתיים, חדרים לשרותים מכניים, מעליות, מתקני אשפה וכדומה - לא ייכללו בשטחי הבניה. לא יחושב באחוזי הבניה ובשטח המסחרי השטח המבונה והמקורה לשימוש הציבור לרבות מעברים ומדרגות חרום. מחסנים במפלס נמוך (+21.00) שגודלם מעל 100 מ"ר ייכללו באחוזי הבניה אך לא בשטח המסחרי.

13. תקן חניה:

תקן החניה יהיה ע"פ תקן החניה של העיר אשדוד (תיקון לתכנית מיתאר מס' 22). יוכן נספח תנועה וחניה שיאושר ע"י העיריית אשדוד ומשרד התחבורה. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש, אך תותר גם בנית מרתף חניה תת-קרקעי בתחום השטח הציבורי.

14. שפורים כלליים:

אספקת חשמל - על ידי רשת תת-קרקעית. תודשה גם צנרת לאנטנה מרכזית לטלביזיה. השטחים הפתוחים של הפרוייקט יוגדרו כשטח פרטי פתוח והיזמים יחזיקו אותם במסגרת חברת האחזקה של הפרוייקט.

15. שלבי ביצוע:
התכנית תבוצע בשלבים עפ"י בקשת היזם בתכנית ההגשה לעירייה.

התכנית תבוצע תוך 15 שנה. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בזמן ההפקדה.

יקבעו במסגרת תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית. יורשו לבנות, בקווי בנין 0, מדרגות ויציאות חרום. תורשה בניה של מיקלטים מתחת לשטח הציבורי.

תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכטקטית שתהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ותאושר ע"י הוועדה המקומית,

התוכנית תכלול ותפרט: תכנית בינוי בק.מ. 1:250 או 1:500 של המפלטים השונים כולל חתכים וחזיתות, תוכנית פיתוח השטח ופרוט חומרי אימור.

ניתן יהיה להקים את הפרויקט במס' שלבים, כל שלב ושלב בהקמה יתוחם בתוכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטנית.

היזם יתקשר עם חברת אחזקה שתקבל על עצמה התחייבות לאחזקה תקינה ושוממת של שטחי המסחר השונים בפרויקט כולל מרכז הברואות, בית האבות ושאר השטח הפרטי הפתוח הכולל מעברים ציבוריים, בגוונים שביצים תאורה וכדומה.

16. זמן ביצוע התכנית:

17. קוי בנין:

18. תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטנית

19. שלביות בביצוע:

20. חברת אחזקה:

חתימת היזם:

לב אסרוד בע"מ

יעקב רכטר, אדריכל
חתימת המתכננת
אולפן עיצוב 150 טל. כח 249
תל אביב 62098

תאריך:

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 23/66/63

הודעה המחוייבת לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15/3/91 לשו"ר את התכנית.

סגן לראש המועצה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדה תכנית מס. 23/66/63

הודעה המחוייבת לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18/6/90 לחתום את התכנית.

יו"ר המועצה המחוייבת

הודעה על הפקדת סכומים נכנסים

מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 281

מיום 12/7/90

הודעה על אישור תכנית מס. 23/66/63

מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 2919

מיום 15/8/91

משרד הפנים מחוז הדרום

משרד הפנים מחוז הדרום