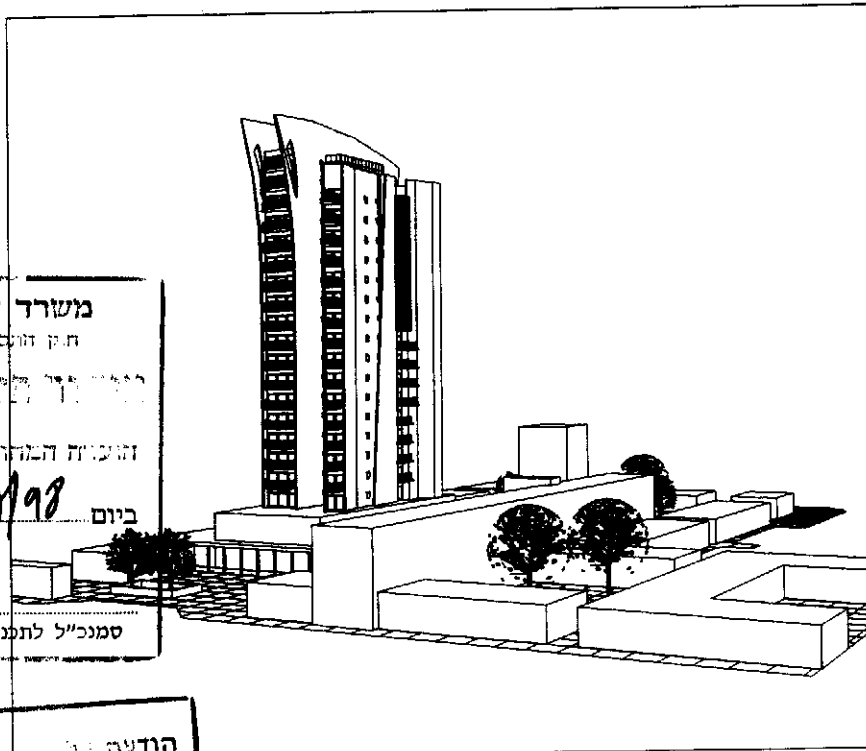


יולי 1998

שכת התכנון המחוזית  
15-07-1998  
מחוז הדרום

העתק משדדי  
107-98

מרכז דגון - אשדוד



משרד הפנים מחוז דרום  
ת.ק. הו"מ/ת.ק. והבניה תשכ"ה-1965  
מס' ת.ק. 25/מ/א/25  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6/7/98 לתת את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על  
פורסמה ביום 6/7/98  
מיום 4/7/98

עיריית אשדוד  
אגף תכנון רשוי ופקוח  
12-07-1998  
**נתקבל**

קנפו כלימור אדריכלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

DAGON-2

יולי 1998

שכת התכנון המחוזית

15-07-1998

מחוז הדרום

העתק משו"י  
20.7.98

## מבוא

מגרש נשוא תוכנית זו ממוקם במכרז א' באשדוד ושימש שנים רבות בית קולנוע.

לפני למעלה מ-20 שנה בית הקולנוע נשרף ונשאר סגור כל השנים מאז.

בשנת 1990 אושרה תב"ע 42/101/02/3 אשר שינתה את יעודו מבית קולנוע למרכז מסחרי בהיקף

של 3 קומות ו- 1335 מ"ר שטח עיקרי.

התוכנית המוצעת כיום מבקשת להקים מגדל מגורים המכיל 80 דירות איכותיות וקטנות במגמה

לחזק את המרכז הותיק אשר התדרדר פיזית בשנים האחרונות.

הוספת מגורים במקום תתרום להגברת הפעילות בכל שעות היום והערב.

הפרוייקט המוצע כולל קומת מסחר במפלס הכיכר ומגדל מגורים של 80 יחיד ב- 20 קומות מגורים.

מתחת לכיכר העירונית יוקם חניון תת קרקעי בשני מפלסים לטובת הדיירים והציבור בסביבה.

הפרוייקט יבנה בסטנדרט בניה גבוה במיוחד על מנת לחזק את מרכז א' הותיק בטבורה של אשדוד

ולהביא לגל של התחדשות ושיפוץ מקום מרכזי מאוד בעיר.

דוד קנפו, אדריכל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית

15-07-1998

מחוז הדרום

- 3 -

יולי 1998

DAGON-2

הועדה המקומית  
20.7.98

תכנית מס' 75/101/02/3 שינוי

לתכנית 101/02/3 ולתכנית 42/101/02/3

ולתכנית 102/03/3 על שנויה

מרכז דגון - אשדוד

תקנון התכנית

קנפו כלימור אדריכלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית  
15-07-1998  
מחוז הדרום

מפקח מטעמי  
ד"ר. ד"ר  
- 4 -

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 75/101/02/3 המהווה שינוי לתוכנית 101/02/3 -  
ולתכנית 42/101/2/3 ולתכנית 102/03/3 על שניה.

2. **מקום התכנית:**

מחוז - הדרום

נפה - אשקלון

מקום - אשדוד

גוש - 2077

חלקות - 148,139

שטח התוכנית - 3 220 מ"ר

**יחם התכנית:** (1) ועדה מקומית אשדוד.  
(2) יצחק מימון ודב גרינברג.

**בעל הפרק:** (1) עיריית אשדוד (חלקה 148).  
(2) יצחק מימון ודב גרינברג (חלקה 139).

**עוד הבקשה:** דוד קנפו - תגית כלימור אדריכלים ובוני ערים.  
04-8243147

3. **מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת את כל המסמכים הבאים המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט בקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. נספח בינוי מנחה.

ד. נספח תנועה מנחה.

4. **יחס לתכנית אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית הבאות: מס' 101/2/3, מס' 42/101/2/3 ולתכנית 102/03/3 על שניה,  
בתחום גבולות תכנית זו.

5. **ציננים בתשריט:**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

**מסרת התכנית:**

6. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית על ידי שניזים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.

**תכליות ושימושים**

**אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית**

- 7.1
- תותר בניית מגדל מגורים עד 20 קומות מעל קומה מסחרית במפלס הכיכר.
  - מגדל המגורים יכלול עד 80 יחיד.
  - גובה הקומה המסחרית יהיה עד 6.5 מ' ותותר בניית גלריות.
  - תותר בניית קומת מבואה מעל הקומה המסחרית שתשמש למטרות משותפות לדיירי הבניין כגון: חדר כושר, מחסנים וכו'.
  - יתרו בניית 2 קומות מרתף שתשמש למתקני שרות וחניה.
  - על גג הבניין יותר לבנות קומה טכנית למתקני שרות למערכות הטכניות, מאגר מים וכו'.
  - חומרי הגמר לבניות יהיו מסוג: שיש, גרניט או זכוכית.

**שטח ציבורי פתוח**

- 7.2
- השימושים יהיו מעל הקרקע בהתאם למותר על פי תכנית מתאר אשדוד.
  - מתחת לקרקע תותר בניית חניון תת קרקעי בגובה של שתי קומות ועד גבולות המגרש. מקומות החניה ישרתו את הבניין בחלקה 139 וכן את הצבור הרחב, בכפוף להסכמת העירייה והבעלים.
  - כניסות ויציאות יתוכננו ע"י מהנדס תנועה ויהיו מרכזי רוג'ין באישור מדי תשתיות בעירית אשדוד כחלק מנספח התנועה.
  - תבוצע הפרדה בין חניה מסחרית לחנית מגורים.

**תנאים למתן היתרי בניה וחבור לתשתיות עירוניות:**

- 8
- היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
  - לא יוצאו היתרי בניה בחלקה מספר 139 עד שיובטח ביצוע החניון בחלקה מספר 148 וביצוע פיתוח השטח הציבורי שמעליו.
  - הריסת המבנים המיועדים להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.
  - היתרי הבניה יתואמו עם היחידה הסביבתית אשדוד

**חניה:**

- 9
- חניה בהתאם לתקן חניה בתכנית מתאר אשדוד.  
שער הכניסה לחניון או מחסום הכניסה יורחק 20 מ' לפחות משפת רחוב רוג'ין.  
הגישה למגרש מס' 139 תהיה דרך חניון תת-קרקעי של מגרש מס' 148.

10. טבלת נכונות בנייה - מצב קיים ט"פ 42/101/2/3

קודי בניין	מספר קומות	תכנית % שטח	הקפי בנייה מירביים במגזש בני"ר		תאור החלוקה	
			סה"כ שטח	לחשדות שורות	שטח (מ"ר)	מספר חלקות
לפי תשר"ט	3*	100	1335	-	823	139
	-	100	-	-	1805	148

\* שטח המסודר יבנה בחלל הקולונות הקיים בשלוש קומות: 2 קומות מעל הקרקע וקומה מתחת לקרקע.

11. טבלת נכונות בנייה - מצב מוצע

קודי בניין	מספר קומות	מס' ית"ד	תכנית % שטח	הקפי בנייה מירביים בחלוקה בני"ר						תאור החלוקה		
				שטח שורות		שטח מפלס		שטח עיקרי		שטח	מספר חלקות	יעוד
0	0	80	100	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	מגורים	823	139	מגורים	
				בניסה קובעת	בניסה הקובעת	בניסה קובעת	הבניסה קובעת					
				900 - חניה	1800 (1)	-	4800 (2)					
				500 - שורות	100		500	מסודר			עם חזית מסתמית	
0	0	0	100	-	-	3610 (3)	-	1805	148	שצ"פ		

(1) שטחי שורות למגורים 25% משטח עיקרי בכל קומה + שטח של ממ"דים 600 מ"ר סה"כ.

(2) שטח עיקרי למגורים 80 יח"ד בשטח נטו של 60 מ"ר לכל יח"ד.

(3) שטח לחטרות חניה.

שכת התכנון המחוזית  
15-07-1998  
מחוז הדרום

*העניק מטעמי*  
20.7.98

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

העתק מעדדי  
20.7.98

**מסרכות תשתית:**

.12

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקח הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

**מים:**

אספקה מהרשת העירונית

**ביוב:**

חיבור לרשת עירונית

**חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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 בנינים מעל כבלי 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.

**שלבי ביצוע:**

.13

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.

**הפעלות לצורכי ציבור**

.14

השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, סעיף מספר 188 א, ב.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
20.7.98

שכת התכנון המחוזית  
15-07-1998  
מחוז הדרום

15. חתימות:

יחס התוכנית: א' יצחק יצחק 33 ג' א/ק"ל

בעל הזכות בקרקע: א' יצחק יצחק 33 ג' א/ק"ל

ד. קנטו ת. כלימור אוריכלים

עורך התוכנית: 313

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עירית אשדוד