

1-2410

25.04.01

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

תכנית מפורטת מסי 2054/מק/3 המהווה שינוי לתכנית מסי 10/במ/3
רובע י"ב - אשדוד

הירום : רובננקו שמואל אחזקות בע"מ

בעל הקרקע : רובננקו שמואל אחזקות בע"מ

המתכנן : ישראל פייג - אדריכל

תאריך : אפריל 2001

ועדה מקומית 3/30/1
אישור תכנית מסי 2054/מק/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 200111 ביום 13/6/01
יו"ר ועדה

אדר' חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד

המשרד לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ברובע י"ב מתוכננים שני מרכזים מיסחריים משולבים במיבני מגורים
סביב ככרות עגולות. בין שני המרכזים מתוכנן פארק (שצפ) מרכזי של הרובע.

שני המרכזים ממוקמים על ציר צפון-דרום כשרחובות הכניסה הראשיים לרובע
(מס' 2 ומס' 4) מוליכים אליהם מצפון ומדרום.
ע"פ תכנית קיימת מתוכננים מיבני מגורים ע"ג המרכז המסחרי בצורת מיבנה
טורי קשתי בגובה של עד 11 קומות מגורים.
היזמים של שני המרכזים בתאום עם העירייה מבקשים לבצע שינוי לתכנית
הקיימת הכולל תיכנון מיגדל מגורים בגובה של 13 קומות בכל אחד משני
המיגרשים אשר בכל אחד מהמרכזים. תיכנון "תאומים" של מיגדלים יצור דגש
לציר צפון דרום ברובע וידגיש את מיקומם של המרכזים.
הגבהת הבנינים מתאפשרת ע"י תוספת 10 יחיד בכל אחד מהמיגרשים ללא
תוספת זכויות כוללות במיגרשים.

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Emet

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3/מק/2054 שינוי לתכנית מס' 3/במ/10 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית :

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- א. 7_ דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
- ג. תשריט נספח בינוי מנחה מחייב מבחינת קוי הבניין, העמדה במיגרש, חתך עקרוני וגובה וערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח בינוי).
- ד. נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:500.

3. מקום התכנית :

מחוז : הדרום
 נפה : אשקלון
 עיר : אשדוד, רובע י"ב - מדרום לרובע הסיטי וממזרח לרובע י"א
 גושים : גוש 2020, חלקה (חלק) : 28
 מגרשים : 2090, 2091

4. גבולות התכנית :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

5. שטח התכנית :

6.881 דונם.

6. תחולת התכנית :

כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.

7. יוזם התכנית :

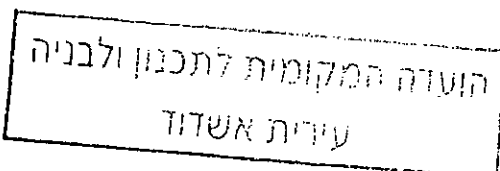
רובננקו שמואל אחזקות בע"מ, רחי האודם 11 פתח-תקוה, סל 03-9249333

8. בעלי הקרקע :

רובננקו שמואל אחזקות בע"מ, רחי האודם 11 פתח-תקוה, סל 03-9249333

9. מתכנן התכנית :

ישראל פייג - אדריכל, רחי ישעיהו 19 ת"א - סל' 03-6049070



Es Alk

10. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית המשנה את תכנית מסי 3/במ/10 במיגרשים מסי 2090 ו-2091 ע"פ הפירוט הבא :

- א. העברת זכויות בניה ממסחר למגורים בשטח של 1000 מ"ר (עיקרי) בכל אחד משני המיגרשים לפי תיקון 43 סעיף 62א' (א) (6).
- ב. הקטנת שטח ממוצע של הדירות מ-115 מ"ר שטח עיקרי ל-100 מ"ר שטח עיקרי הכולל אפשרות להרחבת הדירות בעתיד במסגרת המעטפת הקיימת.
- ג. הוספת יחידות דיור מ-42 ל-52 בכל אחד משני המיגרשים, לפי תיקון 43 סעיף 62א' (א) (8).
- ד. שינוי גובה קומות במיגרש מ-11 קומות מגורים מעל קומת ביניים מעל קומה מסחרית+גלריה מעל 2 קומות מרתף ל-13 קומות מגורים מעל קומת ביניים מפולשת מעל שתי קומות מסחר מעל 1 או 2 קומות מרתף לפי תיקון 43 סעיף 62א' (א) (5) (9).
- ה. קביעת זכויות והנחיות בניה.

11. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה לתכנית מסי 3/במ/10, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

12. שטחי דירות ממוצעים במיגרשים :

שטח עיקרי ממוצע - 100 מ"ר
השטח כולל אפשרות להרחבת הדירות בעתיד במסגרת המעטפת הקיימת.
שטח שירות ממוצע (קומתי) - 25 מ"ר

13. קרי בנין :

הכל לפי המסומן בתשריט.

14. חניה :

- א. פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה למגורים לפי ממוצע של 1.5 מקומות חניה ליח"ד. תאושר העברת מקומות חניה העודפים על 1.5 מקומות חניה לדירה, ממיגרש אחד לשני.
- ב. במגרשים בהם מספר יחידות הדיור עולה על 24 יח"ד תבוצע חניה תת קרקעית בהתאם לזכויות המפורסות בסבלת איזורים שמושים ומגבלות בניה.
- ג. תאושר חניה על גג הקומה המסחרית.

הוערה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע"פ א"ל

15. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שטח אשר תאושר בועדה המקומית. שינויים לתכנית הבינוי יאושרו בועדה המקומית.
- ב. היתר בניה להרחבות דירות ע"י הדיירים יוצא בתנאי לתיכנון וביצוע בו זמנית של חזית שלמה לכל גובהה בהיתר בניה אחד המשותף לכל הדיירים בחזית.

16. תשתיות חשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בסבלה 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקליים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקוי תיקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Es BUC

17. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית.
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך
 הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות
 הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז
 הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המיגרשים
 ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות
 הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
 בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל
 תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה
 הפנימיות

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני
 תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או
 במיגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית
 שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

18. מערכות ותשתיות :18.1 ניקוז ותיעול :

השטח יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

18.2 ניקוז ותיעול :

מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתיואם עם הרשויות
 המוסמכות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

01/04/2011

19. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים.

פרוס הבניה והערות	קוי בניין	קוי בניין קיד' ציד' אזורי לפי תשרים	מספר קומות מספר ב (מעל ומתחת המבנה)	הכסית שטח מ"ר ב- מ"ר ב- בגבולות קוי בנין בגבולות קוי בנין	מסך שטח מותר בבניה (ע"פ"י + ש"ח"ו)	כמותות שירות		היקפי בניה מורכבים במגרש במ"ר		תאור המגרש		יעד המגרש	
						שטח למ"ר	מ"ר למ"ר	מחמת לקרקע מחמת לקרקע	מחמת לקרקע מחמת לקרקע	מספר יח"ד	שטח בדונמים		מספר המגש מספר
11 קומות המור"ם מעל קומת בניינים קומת מסת"ת + אגריה ושל"י קומות מותרות לאחסנה, חניה ושירותים סניכיים 11 או 12 קומות מותרות מעל קומת בניינים, קומת מסת"ת + אגריה ושל"י קומות מותרות לאחסנה, חניה ושירותים סניכיים	"	"	11+3+0+2	בגבולות קוי בנין	14093	1274	3783	5286	42	3.783	מגורים מספר	2090	מגורים חיונית וחזית מסת"ת
	"	"	11+3+0+2	קוי בנין	13409	1250	3099	2500	42	3.099	מגורים מספר	2091	

מ = מרחף כחניה חת-קומתית
ע = קומת עמודים מפולשת
מב = קומת בניינים
מס = קומות מסת"ת

22. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע.

פרוס הבניה והערות	קוי בניין	קוי בניין קיד' ציד' אזורי לפי תשרים	מספר קומות מספר ב (מעל ומתחת המבנה)	הכסית שטח מ"ר ב- מ"ר ב- בגבולות קוי בנין בגבולות קוי בנין	מסך שטח מותר בבניה (ע"פ"י + ש"ח"ו)	כמותות שירות		היקפי בניה מורכבים במגרש במ"ר		תאור המגרש		יעד המגרש	
						שטח למ"ר	מ"ר למ"ר	מחמת לקרקע מחמת לקרקע	מחמת לקרקע מחמת לקרקע	מספר יח"ד	שטח בדונמים		מספר המגש מספר
13 קומות המור"ם מעל קומת בניינים קומת מסת"ת וש"ח"ו מסת"ת 1-1 או 2 קומות מותרות לאחסנה, חניה ושירותים סניכיים 1-1 או 2 קומות מותרות מעל קומת בניינים קומת מסת"ת וש"ח"ו מסת"ת 1-1 או 2 קומות מותרות לאחסנה, חניה ושירותים סניכיים	"	"	13+3+0+2	בגבולות קוי בנין	14093	1274	3783	5286	52	3.783	מגורים מספר	2090	מגורים חיונית וחזית מסת"ת
	"	"	13+3+0+2	קוי בנין	13409	1250	3099	1500	52	3.099	מגורים מספר	2091	

מ = מרחף כחניה חת-קומתית
ע = קומת עמודים מפולשת
מב = קומת בניינים
מס = קומות מסת"ת

השטח המזוהה לתכנון ולבניה
ע"פ תשרים

21. חתימת :

רובננקו שמואל
אחזקות בע"מ

חתימת בעל הקרקע :

רובננקו שמואל
אחזקות בע"מ

חתימת הירוים :

ישראל פייג - אדריכל
ישעה 18, ת"א
טל 03-6049070

חתימת המתכנן :

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשמי ופקוח
01-05-2001
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע"ש א.א.א.א.