

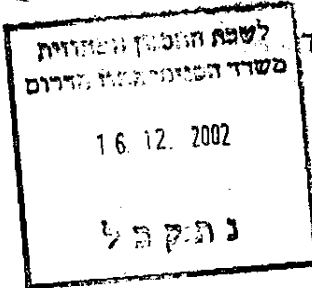
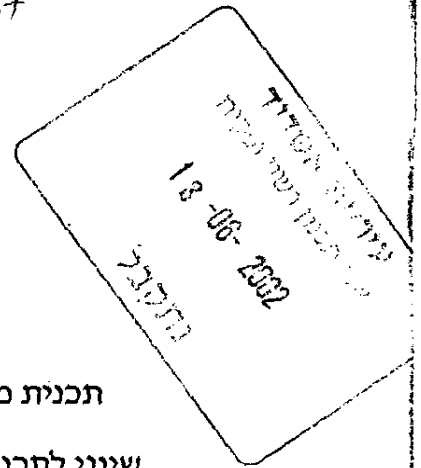


8

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד



תכנית מפורטת מס' 15/113/03/3 - רובע סיטי אשדוד

שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/113/03/3

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תקנון

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-פליאה)

לתיכנון ובניה החליטה כישיבו מס' 98011

ביום 2.15.98 לאנר אח הבקשה:

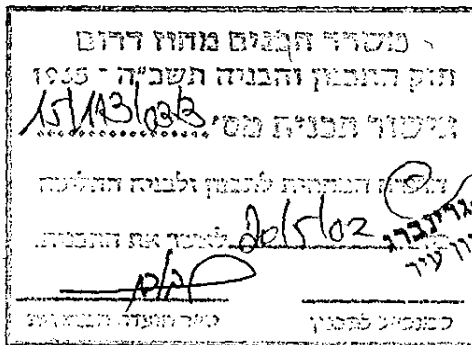
9/113/03/3 *ע"ר*

15/113/03/3 חוביר זו ריקרא

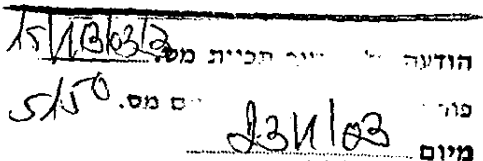
02.07.02 תאריך חתימה

יו"ר ועדת בנין ערים

1997	אוגוסט	תאריך
1998	מרץ	עידכון
1998	אפריל	
1998	יוני	
1998	יולי	
1999	יולי	(הערות ועדה מחוזית)
2000	פברואר	(הערות ועדה מחוזית)
2001	ינואר	(הערות ועדה מחוזית)
2001	יוני	(הערות ועדה מחוזית)
2002	יוני	(הערות ועדה מחוזית)



02.07.02 *אח' חיה אלעזר גרין*
מנהלת מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

נודלמן בינה - אדריכלים רח' משה שרת 82 ת"א 62504 טל 5467060 טל/פקס 5467707

NUDELMAN BINA - ARCHITECTS - 82 SHARET T"A, 62504, TEL 5467060, FAX-5467077

קרית מע"ר צפון

תכ' מע"ר אשדוד מס' 15/113/03/3

1. התכנית מציגה שינויים ביעודי שטחים והתאמתם לביקושים הקיימים ולתחומות עתידיות לחיזוק המע"ר ע"י הוספת שטחי משרדים הנחוצים עפ"י הסקרים שבוצעו בתחום זה כנגד הפחתת שטחי מסחר. (יחסי ההמרה נקבעו בהתאם ליעוץ שמאי).

2. תוספת 120 יח"ד במינון ובאיכות המתאימים למע"ר עשויים לחזקו ולהשאירו פעיל בזמן הפסקת הפעילות הכלכלית באזור.

3. גבה הבנינים יגיע עד ל- 21 קומות ובכך תושג הדגשה של גדל ועוצמת המע"ר מבחינה אורבנית.

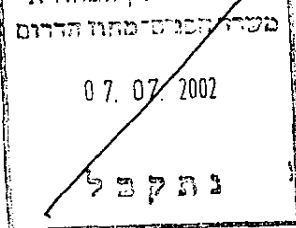
4. החניה תהיה ב- 4 קומות באזור משולב מסחר ומגורים מתחת לפני הקרקע ותתן מענה לכל השימושים.

באזור מסחרי, בניני ציבור החניה תהיה בקומה אחת מתחת לפני הקרקע. בשצ"פ ב- 2 קומות מתחת לפני הקרקע.

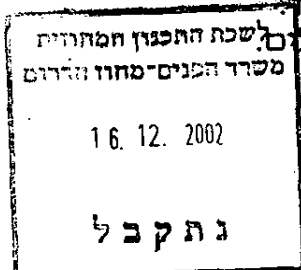
5. השירותים הציבוריים ברובעים הסמוכים לרובע סיטי מע"ר צפון, נותנים מענה פרוגרמטי גם ליח"ד אשר ברבע זה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature



- 2 -



התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 15/113/03/3 המהווה

שינוי לת.ב.ע 9/113/03/3 ברובע סיטי אשדוד

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הדרום:

אשקלון :

אשדוד :

1. שם התכנית

2. מחוז

3. נפה

4. עיר

5. גושים

גוש : 2072 חלקות 54,49

חלקי חלקות : 3, 4, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 29, 31, 33, 35

57, 56, 55, 53, 52, 51, 50, 48, 37

גוש : 2079

חלקי חלקות : 14, 4

כ- 134.51 דונם.

מנהל מקרקעי ישראל ועיריית אשדוד.

מנהל מקרקעי ישראל ועיריית אשדוד.

נודלמן בינה אדריכלים רח' שרת 82 ת"א, טל' 5467060.

א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט בק.ג.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

ג. נספח מס' 1 - נספח בינוי רעיוני מנחה מבחינת העמדת

הבניינים במגרש ומחייב לעניין מיקום מגדלי המגורים

במגרשים 1 ו-2 ג'.

ד. נספח מס' 2 - נספח חתכים מנחה לגבה הבנינים.

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תכנון מחדש שלהלן לרובע הסיטי אשדוד על ידי שינויים

בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה, ע"י איחוד

וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

התכנית משנה את התכנית המפורטת 9/113/03/3 בתחום

גבולות תכנית זו.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. שטח התכנית

7. בעלי הקרקע

8. יוזם התכנית

9. עורכי התכנית

10. מסמכי התכנית

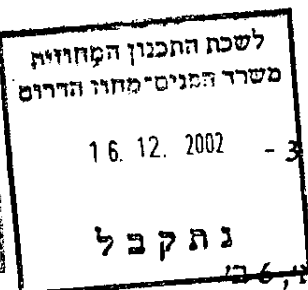
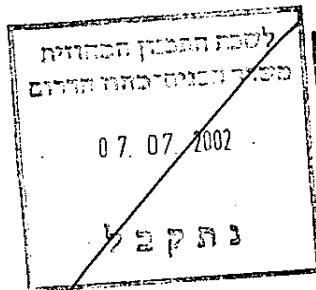
11. מטרת התכנית

12. יחס לתכניות קודמות

13. ציונים בתשריט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Qw B L



14. "תכליות ושימושים"

14.1. איזור מסחרי -

מגרש מס' 6 א', 6 ב'

שימושים מותרים למסחר:

חנויות למסחר קמעוני מכל סוגיו, מסעדות, בתי קפה, אולמי שמחות, מועדונים ודיסקוטקים וכו'.

כל האמור לעיל בתנאי שהשימושים לא יהיו מיטרד כלשהוא לסביבה עפ"י שיקולה הבלעדי של הועדה המקומית.

בפינה הדרום מערבית של המגרש לא תותר בניה אלא תת קרקעית עבור חניה, השטח יפותח כרחבה ציבורית ותאפשר זיקת הנאה לציבור.

שימושים מותרים למשרדים:

משרדי ממשלה, משרדי עירייה ורשויות, בנקים, דואר ומשרדים שונים.

14.2. איזור משולב מסחר, מגורים - מגרש 1 ג', מגרש 2.

א. השימושים המותרים למסחר:

חנויות למסחר קמעוני מכל סוגיו, מסעדות, בתי קפה וכו'. כל האמור לעיל בתנאי שהשימושים לא יהיו מיטרד כלשהוא לסביבה עפ"י שיקולה הבלעדי של הועדה המקומית.

בפינה הדרום מערבית של המגרש 1 ג' לא תותר בניה אלא תת קרקעית עבור חניה, השטח יפותח כרחבה ציבורית ותאפשר זיקת הנאה לציבור.

במגרש 1 ג' - בקומת קרקע כולל גלריה.

במגרש 2 - 2 קומות מסחר כולל גלריות.

השימושים המותרים למשרדים:

משרדי ממשלה, משרדי עירייה ורשויות, בנקים, דואר ומשרדים שונים.

במגרש 1 ג' - 10 קומות משרדים מעל קומה טכנית מעל קומת המסחר.

במגרש 2 - 7 קומות משרדים מעל קומה טכנית מעל קומת המסחר.

ב. מגורים -

במגרש 1 ג' : 60 יח"ד ב- 10 קומות מעל קומה טכנית מעל קומות המשרדים.

במגרש 2 : 60 יח"ד ב- 10 קומות מעל קומה טכנית מעל קומות המשרדים בנסיגה של 5 מ' מגבולות המגרש.

ג. תובטח הפרדה בין חניה למגורים ולחניה למסחר.

ד. יובטחו שטחים ירוקים לטובת הדיירים בתחום המגרש.

14.3. שטח לבניני ציבור - מגרש מס' 7

א. בנינים למוסדות ציבור, תרבות, מרכז קונגרסים, שטחים פתוחים, חניונים, דרכים.

ב. תובטח זכות מעבר להולכי רגל לפי המסומן בתשריט.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

C. B. H.

14.4 שטח ציבורי פתוח - מגרש צ - 1,

א. התכליות המותרות הן גנים ציבוריים, מזרקות, ככרות וגני נוי, מתקני משחקים. יותר בניית קיוסקים וכדי עד 5% מהשטח הפתוח.

יותר בניית בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים, חניה ודרכי גישה לשימושים הכלולים בשצ"פ, וכן חניה ציבורית תת קרקעית.

14.5 שביל להולכי רגל

מגרש צ - 2 תוכן תכנית פיתוח אשר בה יפורטו אלמנטים עיצוביים כגון: ריצוף, קירוי, צמחיה, ריהוט וניקוז. תכנית הפיתוח תאושר על ידי הועדה המקומית.

14.6 דרכים

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים העברת תשתיות עירוניות ונטיעות לאורך הדרכים.

א. הגישה למגרש 1 ג' תהיה ישירות משדרות ירושלים. תציאה מהחניון לשד' הרצל.

ב. הנגישות למגרש 6 ב' תהיה מכביש ד - 1.

ג. הנגישות למגרש 2 מכביש ד - 2.

14.7 חניות

החניה תהיה בתהום כל מגרש ומגרש עפ"י תקן תכנית המתאר לאשדוד.

14.8 זכות מעבר להולכי רגל ואו תנועה מוטורית

במגרש 6 ב', 7 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ובמגרש מס' 1 ג' תובטח זכות המעבר להולכי רגל ותנועה מוטורית כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

15. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

16. תנאי למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש ומגרש כמפורט בסעיפים מס' 17, 18 להלן. וכל זאת בתנאי שיהרסו המבנים בשטח התכנית.

ב. תובטח החזקה השוטפת התקינה של הרכוש המשותף בבנינים שיבוצעו לפי תכנית זו לפי הנחית הועדה המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון.

ד. היתרי בניה יוצאו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

17. תכנית בינוי ופיתוח

תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש ומגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן לפי התנאים המפורטים להלן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

- א. תכנית בינוי בק.נ.מ לפי דרישות מהנדס העיר, על רקע תכנית מדידה מאושרת שתכלול העמדת מבנים ופיתוח השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים.
- ב. דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל וחניה באשור גורמי התחבורה המוסמכים, באישור המחלקות המוסמכות בעיריה.
- ג. התכנית צריכה להבטיח המשכיות עיצובית עם מגרשים שכנים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. התכנית תגדיר לפי הצורך, חלוקה למגרשי בניה משניים, שלבים יחידות מינימליות לביצוע.
- ד. תכנית תשתיות למגרש של: מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, ביוב, ניקוז ואינסטלציה.
- ה. מיפרט עיצוב ופיתוח שיכלול פתרונות עקרוניים לחזיתות הבנינים, חומרי בניה וכן פרטי ריהוט רחוב או מעברים, ריצוף ופיתוח.

18. הנחיות עיצוב : להבטחת המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל שלבי הפיתוח יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות :

- א. הבנינים שגבהם מעל 4 קומות + קומה מסחרית לאורך שביל הולכי רגל, יתוכננו כך שלא יעלה גובה הבניה האנכית על 3 קומות + קומה מסחרית והיתרה בנסיגה מדורגת כל 1.5 מ' לפחות.
- ב. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של מהנדס העיר.
- ג. חמרים לגמר חוץ של קירות בנינים - אבן, אבן נסורה או סינטטית, זכוכית ואלומיניום, באישור מהנדס העיר.

19. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

20. הנחיות כלליות לתשתית : כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות לרבות מערכת חשמל מתח נמוך וגבוה וטלפון, הן בשטחים הציבוריים והן באילו הפרטיים.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 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'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature and date 10/10

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחמרי 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 ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

אספקת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. ותותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדר שנאים) בשטח התכנית בתוך הביניים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים ושצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים 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 התכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או המגרש.

לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל. כל מערכת תשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

10: שנים מיום אישור תכנית זו.

21. ביצוע התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

CweBLe

07.07.2002

07.07.2002

07.07.2002

לשכת התכנון והמחזור
משרד המנויים-מחזור הדרכים
16.12.2002
נתקבל

לשכת התכנון והמחזור
משרד המגורים והחור החדר
16.12.2002
נתקבל

לשכת התכנון והמחזור
משרד המנויים-מחזור הדרכים
16.12.2002
נתקבל

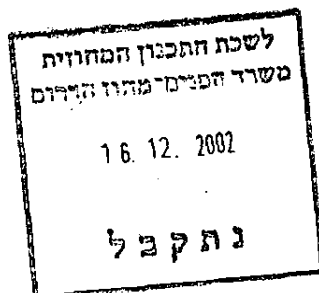
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד**

-7-

- 25. סגירת אזורי שפוחים, זכיות ומגילות בוייה - מאג קיים
- כל השטחים הרשומים בטבלה מהווים שטחים מריבוי.
- שטחי השירות בטבלה ממודרגים יחסית נשים ו. המזהה את השטחים העיקריים, כגון: מגירות

- 25. סגירת אזורי שפוחים, זכיות ומגילות בוייה - מאג קיים
- כל השטחים הרשומים בטבלה מהווים שטחים מריבוי.
- שטחי השירות בטבלה ממודרגים יחסית נשים ו. המזהה את השטחים העיקריים, כגון: מגירות

[illegible]



זוטר מירבי לס הקובעת *	שמי השירות הנ"ל יתחלקו בהתאם לריש
חריית+ זנאות	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - 65% מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -35% מותרת גמישות של עד 2% מסהיכ שמי השירות בהעברתם מאזורים שמתחת למפלס הכניסה אל אזורים שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, ולהיפך
חריית+ זנאות	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - 65% מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -35% מותרת גמישות של עד 2% מסהיכ שמי השירות בהעברתם מאזורים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, ולהיפך
חריית+ שרדים	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - 65% מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -35% מותרת גמישות של עד 2% מסהיכ שמי השירות בהעברתם מאזורים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, ולהיפך
4	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - 65% מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -35% מותרת גמישות של עד 2% מסהיכ שמי השירות בהעברתם מאזורים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, ולהיפך
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - 65% מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -35% מותרת גמישות של עד 2% מסהיכ שמי השירות בהעברתם מאזורים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, ולהיפך

לרשות המנהלית
 משרד המבחן והמבחן
 07.07.2002
 נתקבל
 16.12.2002
 נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

-8-

26. מכלול אזורי שטחים וריחוק ממבנה בניה - חצר חצר

חטיבת מבנה	שטחים				בניין צמוד				מבנה				מבנה				מבנה				מבנה				מקום	שטח מבנה כולל	מס' ממשל	שטח מבנה מקומי
	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה
30%																												
35%																												
25%																												
45%																												
35%																												
5%																												

עיריית אשדוד

חוק הבניה וריחוק ממבנה בניה - חצר חצר
 חוק הבניה וריחוק ממבנה בניה - חצר חצר
 חוק הבניה וריחוק ממבנה בניה - חצר חצר

מס' קומות תת קרקעות	מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	אקווי בנין			סה"כ בכל הקומות (מ"ר)	חכסית מירבית (%)	שציפ				בנייני ציבור				
		א	צ	ק			סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	ממרות שדות (מ"ר)	ממרות עסקיות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	ממרות שדות (מ"ר)		
													חניה	כללי	
4	21 2+ קומות סכניות	בנין שמואל דניאל			77320	30%									
4	19 2+ קומות סכניות				54990	35%									
1	5				5500	25%									
1	1				8950	45%									
1	4				75000	35%					75000	45000	15000		
2	1				45920	5%	45920	1120	320	800					
							44800			366	44434				

לשכת התכנון המחוזית
משרד המגורים והנדסה
07.07.2002
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד המגורים והנדסה
16.12.2002
נתקבל

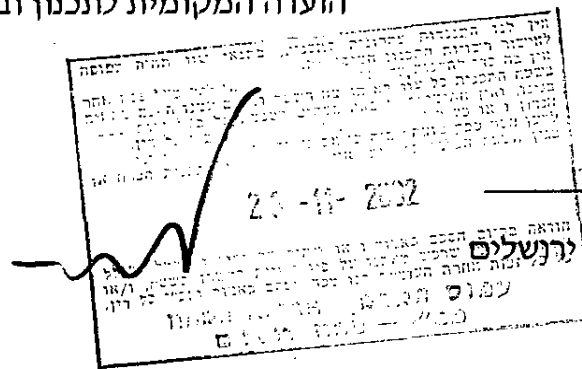
- 9 -

27. חתימות:

חתימת היוזם:

עיריית אשדוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים



בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - ירושלים

נודלמן בינה - אדריכלים

רח' שרת 82 ת"א 62504
טלפקס 5467060, טל 5467077

המתכנן:

נודלמן בינה - אדריכלים

רח' שרת 82, ת"א טלי 5467060, טלפקס 03-5467077

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע"פ 8/02