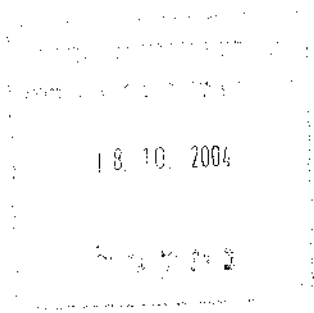




הנדסה
20.10.04.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 22/113/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / במ / 17

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 200216 מיום 03/09/09
לאשר את הבקשה
17/10/03
תוכנית זו תיקרא
22/113/03/3
תאריך
26/08/04
יו"ר ועדת בנין ערים

20/10/04

5/10/04

אשר
מחלת מחלקת תכנון ותמ
עיריית אשדוד

22/10/03
5207
הנדסה על אישור הנדסה
מחלקת תכנון ותמ
20/10/04
מיום

הו

ד"ר משה
21.10.04

18.10.2004

דף מבוא

התכנית באה למסד מצב קיים מאושר, להוסיף קומת משרדים מעל קומת המסחר בכדי להפריד בין המסחר למגורים מבחינה אקוסטית ותברואתית.
כמו כן הוספת 10 יח"ד וחניון תת-קרקעי העונה על תקן החניה הנדרש.

הח

משה

העתק מש"מ
28.10.04

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 22/113/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / במ' / 17.

2. נתוני התכנית:

מחוז: הדרום.
נפת: אשקלון.
מקום: אשדוד, קרית מגורים מזרח, רח' הציונות.
גוש: 2020.
חלקות: 32 וחלקים מחלקות 54 ו-58.

שטח התכנית: 5.283 דונם.
בעלי הקרקע: רוקח חברה לבנין בע"מ ועיריית אשדוד.
מגיש התכנית: רוקח חברה לבנין בע"מ
רוגוזין 6/2, אשדוד 77103, טל: 08-8534660
עורך התכנית: אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים
ריב"ל 18, תל-אביב, מס' טל: 03-6885380
מס' רישוי 17606

3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט),
ג. נספח בנוי, הסדרי תנועה וחניה - מחייב מבחינת העמדה וחתך עקרוני בלבד בקני"מ 1:500 (להלן הנספח).
ד. נספח בדיקת צל.

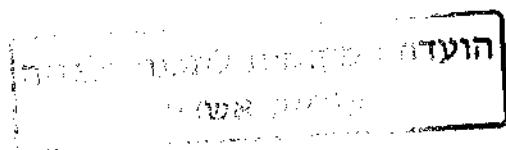
4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר אשדוד 101/02/3 על תיקוניה ולתכנית מס' 3 / במ' / 17.
במידה ותחול סתירה בגין הוראות התכניות תכרענה הוראות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים וחניה תת-קרקעית פרטית עבורו בתחום השצ"פ הסמוך, ע"י שינויים ביעודי הקרקע ובקביעת זכויות ומגבלות בניה.



העמותה
21.10.04

7. תכליות ושימושים:

7.1. אזור משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים – מגרש מס' 30. באזור זה יבנו מגורים בני 11 קומות, 42 יח"ד מעל קומת קרקע המיועדת למסחר ולובי כניסה לדיירים ומעל קומה א' שיעודה משרדים ושתי קומות חלקיות למתקנים טכניים ומאגר מים מעל קומות המגורים ומעל קומת מרתף.

7.2. שימושים מותרים:

7.2.1. מגורים – 42 יח"ד, מסחר – 450 מ"ר הכולל חנויות מסוג: חנות פרחים, טבק, צעצועים, בית מרקחת, אופטיקאי, סדקית, חנות נעלים, חנות בגדים, מספרה, תיקון נעלים, סלון יופי, סניף בנק, חייט וחנות לממכר עיתונים וחנויות לשרות יומיומי אשר לא פורטו לעיל למעט חנויות לממכר אוכל ואשר על דעת הועדה המקומית ואינם גורמים מטרד בריאותי ומחייבים אישור משרד הבריאות, משרדים – 400 מ"ר.

גובה הבנין (בקומות מעל פני הקרקע): 11 קומות מגורים מעל קומת משרדים, מעל קומת כניסה ומסחרי + קומה חלקית למתקנים טכניים + קומה חלקית למאגר מים.

7.2.2. קומת מרתף – בתחום מגרש 30: חניה, מחסנים וחדרים למתקנים טכניים.

7.2.3. זכות מעבר לציבור – תובטח זכות מעבר לציבור בשטחים המסומנים לכך בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רשות זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

7.2.4. שצי"פ – השימושים המותרים מעל הקרקע יהיו פיתוח צמחיה, רהוט רחוב, מתקני משחקים, קוי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, קוי תאורה. כמו כן תותר חניה ציבורית תת-קרקעית למשרדים ולמסחר במגרש המסומן בתשריט כחניה תת-קרקעית.

7.2.5. דרכים – תוואי הדרכים ורוחבם ע"י המסומן בתשריט וישמש למעבר רכב, הולכי רגל וקווי תשתיות עליות ותת קרקעיות.

8. שימושים ומגבלות בניה – מצב קיים לפי תכנית מס' 3 / במ / 17:

8.1.1. אזור מגורים מיוחד א' עם חזית מסחרית: תכליות מותרות (עפ"י המפורט בתכנית 3 / במ / 17). אזור מגורים מיוחד א' מגרש 30 מסומן בתשריט בצבע כתום בהיר עם פסים ומסגרת בכתום כהה ופס סגול המציין חזית מסחרית בשטח 450 מ"ר עפ"י התכנית הנ"ל. שטח הבניה המכסימלי – 170% משטח המגרש לחישוב זכויות הבניה. כמוגדר לעיל שטח בנוי מכסימלי בקומת הקרקע 40% משטח המגרש נטו. גובה הבניין בין 9 ל- 12 קומות ומס' יח"ד מכסימלי- 17 יח"ד לדונם. על פי נספח בינוי של התכנית מס' 3 / במ / 17 – מותרות 32 יח"ד במגרש.

18.10.2004

נא קבל

הועדה המקומית לתכנון
וענייני תעבורה

Maf

8.2. טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בנייה - מצב מוצע:

מספר קומות מרבי	קווי בנין			מרבית שטח תכנית שטח מרבית במ"ר	סה"כ שטח מותר לבנייה עיקרי + שטח במ"ר שירות במ"ר	היקפי בנייה מרבית למגרש במ"ר					מספר שימושים	מספר המגרש	יעוד הקרקע	
	מותרת מפלס הכניסה הקובעת	אחורי	צדדי			קדמי	שטח שירות		שטח עיקרי					מספר יחיד
							מפלס הכניסה הקובעת	מותרת מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מותרת מפלס הכניסה הקובעת				
1	1	כמסומן בתשריט			703 מ"ר	8,547	-	442.0	450	-	-	מסחר	30	אזור מגורים מיוחד, מסחרי ומשרדים
13	1						253.0	4,310	-	42	מגורים			
1	1						-	400	-	-	משרדים			
-	1	כמסומן בתשריט			-	690	-	-	-	690	-	-	19	שטח

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



הצעת מועצה
24.10.04

הנדסה
22.10.04

2004 10 20

9. הנחיות כלליות לתשתיות:

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

9.1. חשמל

הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן חיתוך בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן חיתוך בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על חרקה 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 קווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור וחשכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

9.2. ניקוז – תכניות הניקוז יאושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

9.3. ביוב-תוכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת, תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני למערכת העירונית, למחזור או לשימוש אחר.

9.4. אספקת מים - תוכניות אספקת המים יתואמו ויאשרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו לרשת המים העירונית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכ"ו במידה וקיים פוטנציאל זיהום יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים או בכל מקום אחר על פי הנחיות משרד הבריאות.

9.5. מתקנים לאצירת פסולת מוצקה - יבנו תוך שמירה על הפרדה בין שטחי המסחר ומשרדים לבין שטחי המגורים.

10. הפקעה לדרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כחגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהן בהסכמת הועדה המחוזית.

11. תנאים למתן חיתרי בניה:

11.1. חיתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר שתוגש לאישור הועדה המקומית.

11.2. חיתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י הרשויות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

11.3. חתרי בניה ינתנו בתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה וכן לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרון.

11.4. חיתרי בנייה יינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה.

12. ציפויי תבניניים יבוצעו באריחי קרמיקה או באריחי גרניט פורצלן או אבן נסורה, באישור מהנדס העיר.

13. חניה:

החניה למגורים תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.
החניה למשרדים ולמסחר תהיה בתחום החניון שמתחת לשצ"פ צפ-1 הגובל במגרש 30 ובכפוף
לאישור משרד התחבורה בעניין זה.

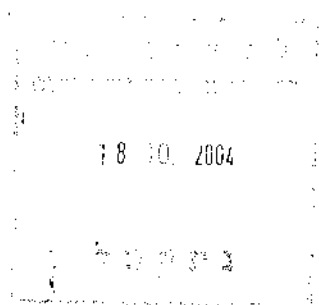
14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965.

התאחדות משרדי
24.10.04

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



הח

מקל

העירייה
אשדוד
18.10.04

18.10.2004

חתימות:

רוקח חברה לבנין כ"א

רוקח חברה לבנין בע"מ

חתימת מגיש התכנית:



עיריית אשדוד

חתימת בעלי הקרקע:

רוקח חברה לבנין כ"א

רוקח חברה לבנין בע"מ

חתימת הועדה המקומית
לתכנון ובניה:

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני עיר
ת"א, ריב"ל 18, 5380

אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת המתכנן:

תאריך: 29.02.04, 19.11.03, 10.11.03, 26.10.03, 12.08.03, 20.02.03, 07.10.02, 31.07.02

ה'ו