

OK

העסק משודר

28.10.04

18 10 2004

מס' 1

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 18/113/03/3,

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים,

שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/113/03/3

עיריית אשדוד

200015
200012
200003
200015

אפרודי. הוקוסים (משנה-מלאה)

הכונן ובניה החליטה בישיבה מס' 14/6/02
ביום 24.6.02 לאשר את הבקשה
19.2.02
17.6.99

9/113/03/3 - 21.7.99

18/113/03/3 ייקרא

26/9/04

וועידה
יו"ר ועדת בנין ערים

מעודכן : 3.5.2004

שינוי מס' 59

מרחב תכנון

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

18/113/03/3
6/9/04

הודעה על אישור תכנית מס.
5648
מיום 30/11/04

העצמאות

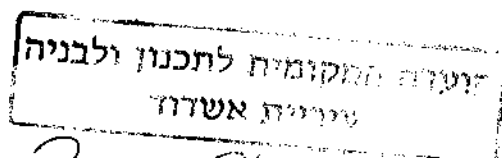
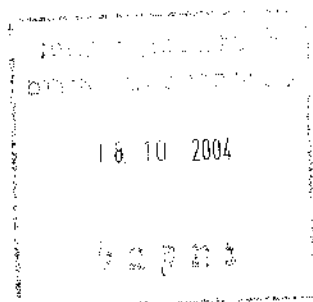
28.10.04

מבוא

על פי התכנית שבתוקף, בצמוד לבית העיריה החדש המהווה חלק מהמתחם, תוכנן מבנה מסחרי ומעליו מבנה משרדים ובנוסף על פי התכנית הקיימת תוכננו לבנייה מבני מגורים בין הכיכר העירונית לפארק צמוד.

התכנית המוצעת מוסיפה זכויות בניה למגורים, מוסיפה זכויות בניה למשרדים מגדל לבית אבות - אגף סיעודי ומקבץ דיור לעולים ואו בית אבות, מעל המבנה המסחרי.

שינויים אלה מדגישים את מרכזיותו של מרכז רובע הסיטי של אשדוד ושווי המשקל הארכיטקטוני של הקומפלקס המוצע.



Ben Elia

העתק מס' 44

28.10.04

תכנית מפורטת מס' 18/113/03/3, איחוד וחלוקת מגרשים
בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/113/03/3.

1. שם התכנית :

2. מקום התכנית :

מחוז - הדרום

נפה - אשקלון

מקום - אשדוד, מע"ר צפון רח' הבנים.

גוש - 2072 חלקה 5, חלק מחלקה : 3,4,7,8,29,31,35

שטח התכנית :

37.250 דונם

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

זכות חכירה - רסידו סי בע"מ 1/1
ח.פ. 511506131

מגיש התכנית :

רסידו סי בע"מ (בעבר אשלב השקעות בע"מ)

מתכנן התכנית :

שושני אדריכלים בע"מ

רח' נחלת יצחק 38 ת"א

טל : 6964244-03 פקס : 6964241-03

3. מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

(א) 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

(ב) תשריט הערוך בק.מ. 1:1000.

(ג) נספח בינוי מחייב מבחינת העמדת המבנה, גובה וחתך אופייני
בק.מ. 1:500.

(ד) נספח הצללה מנחה.

(ה) נספח תנועה וחניה מנחה.

4. יחס לתכניות
אחרות :תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 9/113/03/3, בתחום גבולות
תכנית זו.

5. ציונים בתכנית :

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

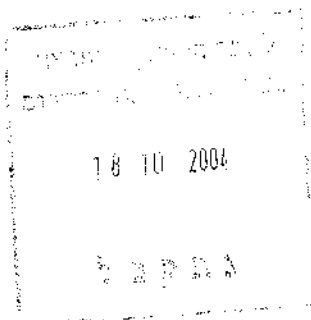
6. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב - מסחר, משרדים
ומוסדות, אזור מסחרי (משרדי עירייה), אזור מגורים מיוחד
והשלמת שיוך חניה בשטח לבנייני ציבור, ע"י איחוד וחלוקת
מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי ביעודי קרקע וקביעת זכויות,
הנחיות ומגבלות בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מחלקת אשדוד

C. B. H.



העדה המקומית לתכנון ולבניה
28.10.04

7. תכליות ושימושים:

7.1 אזור מסחרי (משרדי עירייה) - מגרש מס' 1

השימושים המותרים במשרדים:
משרדים לשימושים שונים, משרדי ממשלה ורשויות.

7.2 אזור משולב - מסחר, משרדים, מוסדות - מגרש מס' 2

השימושים המותרים במסחר:
חנויות למסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, בילוי ושירותים אישים דוגמת מכבסות, מספרות, בתי קולנוע וכו'.
כל האמור לעיל בתנאי השימושים לא יהוו מטרד כלשהו לסביבה, ע"פ שיקולה הבלעדי של הועדה המקומית.

השימושים המותרים במשרדים:
משרדים לשימושים שונים, משרדי ממשלה ורשויות, בנקים, מכוני התעמלות, מרפאות וכו'.

השימושים המותרים למוסדות:
(א) בית אבות/אגף סיעודי כולל 6 מחלקות סיעודיות של כ- 36 מיטות בכל מחלקה ושירותים כלליים נלווים, בהתאם לפרוגרמת משרד הבריאות ואישורו. הזכויות תהיינה בבעלותה של אישיות משפטית אחת בלבד. בית האבות הסיעודי לא ירשם כבית משותף, יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים ראשי, ינוהל ויתוחזק בידי גורם אחד בלבד.

(ב) בית אבות ו/או מקבץ דיור לעולים הכולל 220 יחידות. גודל כל יחידה לא יעלה על 50 מ"ר כולל פתרון מקלוט. הזכויות של כל היחידות תהיינה בבעלותה של אישיות משפטית אחת בלבד.
האגף לא ירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה, אלא במסגרת העברת הזכויות באגף בשלמותו ולאיתו יעוד.
בבנין ינוהל עסק של אירוח קשישים ו/או עולים בלבד, לפי התקשרות עם משרד ממשלתי, או מי מטעמו.
היחידות יחוברו לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי.

העסק ינוהל ויתוחזק בידי גורם אחד בלבד.
בקומות הכניסה והקרקע ובמרחבים המוגנים הקומתיים, ייועדו שרותים תומכים למבנה בית האבות על אגפיו כגון: לובי קבלה, משרד, מועדון תרבות, מועדון ספורט, חדר רופא ואחות, שירותים סיעודיים, חדר אוכל, מטבח, מקום לאם הבית, חדרי חוגים וכו'. לפי פרוגרמת משרד הבריאות. שרותים למקבץ דיור, ינתנו ע"פ קריטריונים של משרד הקליטה. סה"כ שטח השירותים הנלווים הנ"ל לא יפחת מ- 300 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע"פ

7.3 אזור מגורים מיוחד

השימושים המותרים במגורים: - מגרש מס' 3
3 קומות חניה תת קרקעיות, קומת כניסה גבוהה (בחלל קומת הכניסה, מחסנים בשתי קומות), עד 20 קומות מגורים וקומה חלקית למכונות.

7.4 שטח לבנייני ציבור (חניה) - מגרש מס' 7 (חלק).
יובטחו דרכי גישה למגרש ממגרש היכל התרבות, מרחוב הבנים (ד - 3) ומרחוב משה דיין.

7.5 דרכים

תווי דרכים ורוחבן לפי המסומן בתשריט.

7.6 מעבר להולכי רגל / מעבר לרכב והולכי רגל

במגרש 1 ו- 2 תובטח זכות מעבר לציבור - הולכי רגל / רכב כמסומן בתשריט.
זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

8. טבלת זכויות בניה לפי תב"ע 9/113/03/3

8.1 טבלת זכויות בניה קיימות למגרשים ה- 2, מ- 3

מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	היעוד	תכליות	זכויות בניה			מס' קומות מירבי מעל המפלס הכניסה הקובעת
				מס' יח' דיור	למטרת עיקריות	שטח שדה * מ"ר	
ה - 2 מ - 3	29.478	אזור מגורים משולב (מגורים + מסחר)	מגורים	130	11600 מ"ר	1:08	14
			משרדים	---	19150 מ"ר	1:2	18
			מסחר	---	6100 + 1920 גלריות	1:2	3
ד - 1		דרך					
ד - 2		דרך					

* שטחי השרות הנ"ל יתחלקו בהתאם לרשום כדלקמן: -
מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין 65% מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין 35%.
מותרת גמישות של עד 10% מסה"כ שטחי השרות בהעברתם מאזורים שמתחת למפלס הכניסה אל אזורים מעל הכניסה הקובעת לבנין ולהיפך.

התוכנית יתקבלה לתכנון ילדית
ב-10-11-2004

ערב

זכויות בנייה מרביות במגרש, מ"ר													מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	יעד	שמושים	
קו"ק	כמות יח"ד / מיטות/יח' דירה מוגן	מס' קומות מיועדי		תכנית מעל הקרקע	שטחי שירות				שטח עיקרי								
		מס' קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מותר מעל מפלס הכניסה הקובעת		סדר"כ שירות	מעל מפלס הכניסה	מותרת למפלס הכניסה	שימושים אחרים	חניה	סדר"כ	מעל למפלס הכניסה	מותרת למפלס הכניסה					
כפי שמסומן בתשריט	18.10.2004 ת.ת.ק.מ.ל.	1	7	60%	5,500	2,100	700	2,700	7,327	7,027	300	משרדים (עירייה)	מסחר (מסחר עירוני)	3,818.22	1		
		3	2						8,020	5,570	2,450	מסחר	אזור משולב - מסחר, משרדים ומוסדות	18,919.36	2		
			24			11,000	10,335		19,500	17,400	2,100	משרדים					
		3	22	45%	52,750	4,000	3,250	24,165	5,100	5,100		בית אבות אפי' סיעודי					
										10,500	10,500		מקבץ דירה ו/או בית אבות	אזור מגורים מיוחד	6,740.42	3	
										17,800	17,800		מגורים				
										68,247	63,397	4,850					
	</																

28.10.04
ת.ת.ק.מ.ל.

התוכנית מתקיימת כמצב מוצע
...
...

הערת משידי
28.10.04

הערות לטבלת מצב מוצע:

(א) יותר שינוי של עד 20% במספר מיטות/יח' לבית אבות ללא תוספת שטחים עיקריים. הכל על פי פרוגרמה מאושרת של משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

(ב) ייבנו קירות הסתרה על גג המסחר למתקנים טכניים, בשילוב פח אלומיניום, ציפוי אבן וצבע אקרילי עמיד כדוגמת המבנה, עפ"י המתואר בנספח הבינוי.

(ג) יותרו הקמת חדרי מכוונות כחלק משטחי השרות על גבי גגות המבנים השונים.

10. חניה:

חניה תתוכנן בתחום המגרשים ולפי תקן חניה, בתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.
תותר כניסה למרתף החניה שבמגרש מס' 3 דרך מגרש מס' 2.

11. עיצוב ארכיטקטוני: המבנים יצופו בחלקם באבן, באלומיניום וזכוכית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

12. מערכות תשתיות: לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז או אחזקתם, הרשות בידו הועדה המקומית לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים, ולמחזיקים בהם לא תהיה התנגדות או תביעה כל שהיא מהועדה המקומית או מהעירייה וכפוף לכל זכות שיש לבעלים ו/או למחזיקים על פי כל דין.
כל התשתיות תהיינה ע"פ היתר בניה ע"י הועדה המקומית ותתואמה עם הרשויות המוסמכות.

(א) ניקוז:

- (1) הניקוז יבוצע ע"פ הוראות מחלקת הביוב של העירייה.
- (2) יותר מעבר של קווי ניקוז בין חלקה לחלקה ובתוך המגרשים השונים.
- (3) יותר ניקוז של נגר עילי בין מגרש למשנהו.

(ב) ביוב:

- (1) כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם להוראות העירייה.
- (2) יותר מעבר קווי ביוב בין חלקה לחלקה בתחום החלקות השונות.

(ג) חשמל:

חשמל, טלפון ותקשורת - הקווים והחיבורים יהיו תת - קרקעיים.
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע"י

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים רו מוצע)		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים א מוצע)		35 מטר

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

(ד) מים :

צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה ובהתאם לתקנים הקיימים.
יותר מעבר קווי מים.
תוכניות אספקת המים יתואמו עם משרד

הבריאות, מערכת אספקת המים לשתייה תופרד משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון : כיבוי אש (ספרינקלרים), שטיפות, גינון וכו'. כמו כן יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

(ה) תקשורת :

כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.
יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום החלקות.

13. הנחיות לאיכות הסביבה :

- (1) תעשה הפרדת חניות בין אזורי מגורים לשימושים אחרים.
- (2) תעשה הפרדת כניסות ומעליות : למגורים בנפרד מבית האבות וכן הפרדת כניסות ומעליות בין מגורים לשימושים אחרים.
- (3) מניעת מטרדי עשן וזיהום אויר באמצעות תכנון מעברים דרך המבנה והוצאת האויר מעל גג המבנים לאחר סינון או ע"י סינון אויר בפחם פעיל באיזור הנמצא מתחת למגדל המשרדים.
- (4) בשטחי המסחר הפונים לכיכר (הנפרדים מהקניון), לא יותרו שימושים העלולים לגרום למטרדי אויר, וכן תיאסר פעילות היוצרת רעש בלתי סביר לאיזור המגורים ובתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד.
- (5) בהתרים חדשים, יאסרו מערכות קירור המבוססות על אידוי מים.
- (6) יוקם מרכז מחזור בהתאמה לשימושים (נייר, קרטונים, בקבוקים וכד').

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

C-862

18.10.2004

התורה משפטים
28.10.04

14. הנחיות תברואיות סביבתיות, למבני מגורים משולבים במסחר:

- (1) תהיה כניסה נפרדת לאגף המגורים ולאגף העסקים/משרדים.
- (2) לעסקים במבנה תהיה גישה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- (3) תחוייב הרחקת אדים וריחות, מעסקי מזון ע"י סינון אויר בפחם פעיל.
- (4) יתוכננו ביתני אשפה סגורים, עבור עסקי המזון.
- (5) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביו) ברצפה, מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים אלא אם, קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

15. תנאים למתן היתר בניה:

- (1) היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו וע"פ תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.
- (2) היתרי בניה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות לתוכניות ביו ובמים.
- (3) היתרי בניה למבנים המתנשאים לגובה מעל 20 קומות ינתנו בתנאי קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- (4) אישור רשויות תימרון מרכזית לתוכניות תנועה מפורטות ותנאי לאיכלוס הינו ביצוע התוכניות בפועל.
- (5) תנאי למתן אישור לאיכלוס ראשון הינו הרחבת שדרות מנחם בגין לדו מסלולי בקטע שבין שדרות משה דיין לשדרות הרצל.
- (6) תנאי למתן אישור איכלוס ראשון הינו הפעלת רמזורים בצומת הרצל-הבנים.
- (7) היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטות לפתרון ביו ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- (8) התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

16. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

17. תאריכי ושלבי ביצוע:

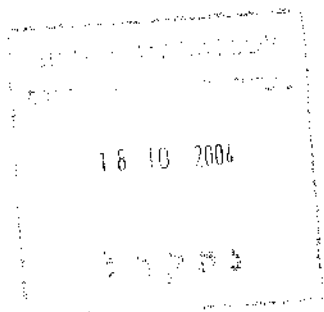
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. הפקעה לצרכי ציבור:

"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית".

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
י"מ י"ת אשדוד

C. B. L.



התעודת הזהב
28.10.04

חתימות:

בעל קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

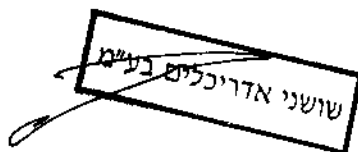
RESIDO SEA LTD.
רסידו סי בע"מ
ח.פ. 511506131

מגיש התכנית: רסידו סי בע"מ (בעבר אשלב השקעות בע"מ).
זכות חכירה - רסידו סי בע"מ 1/1
ח.פ. 511506131

RESIDO SEA LTD.
רסידו סי בע"מ
ח.פ. 511506131

המתכנן:

שושני אדריכלים בע"מ.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיר ירושלים

Chach