

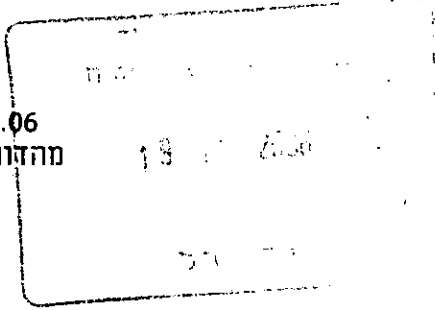
העתק משרדי

OK  
26/6/06

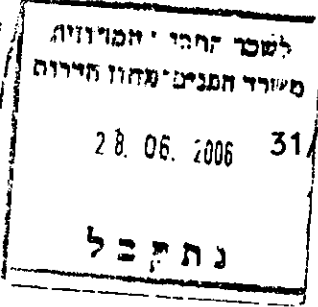
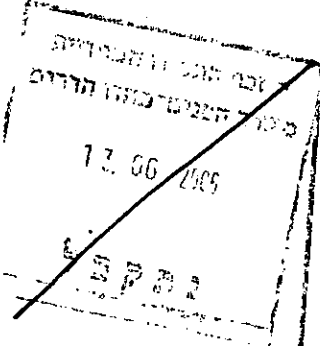
1008319

עמוד מס' 1 מתוך 8

17.05.06  
מהדורה 22



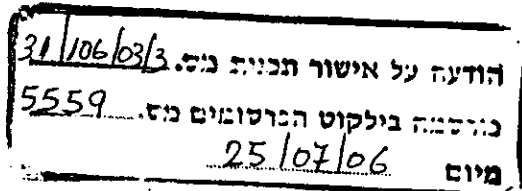
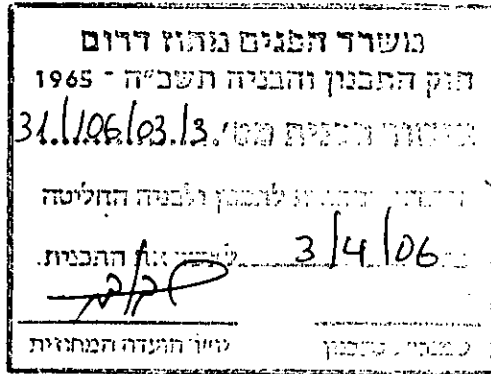
Handwritten signature and notes, possibly including 'א. י. ג.' and 'א. י. ג.'.



מבוא לתכנית מס' 31/106/03/3

תכנית זו הוכנה בעקבות זכיית היזם במכרז של המשרד לקליטת העלייה, לבניית מבנה מקבץ דיור להשכרה ממשלתית והסדרת שטחים מסחריים.

מסרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית חדשה אשר תאפשר הקמת מקבצי דיור, בנוסף לשימושים הקיימים בתכנית התקפה.



## מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 31/106/03/3  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 23/106/03/3

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 31/106/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 23/106/03/3

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
 א. 8 דפי הוראות בלבד (להלן "הוראות התכנית")  
 ב. גליון אחד של תשריט ב- ק.מ. 1:1,000 (להלן "התשריט")  
 ג. נספח בינוי מנחה, מחייב מבחינת העמדה במגרש בלבד, קווי בנין, גובה וחומרי גמר. ב- ק.מ. 1:500 (להלן "נספח בינוי")  
 ד. נספח תנועה והסדרי חניה מנחה ל-ת.ב.ע. מחייב מבחינת הסדרת מקומות חניה. בשלבים שונים ב- ק.מ. 1:500.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. ציונים בתכנית: כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

4. מיקום התכנית: אשדוד, בנין "לב אשדוד", פינת רח' בלפור ורח' יהודה הלוי  
 גוש: 2071  
 חלקות: 45 (חלק); 207 (חלק)  
 גוש: 2068  
 חלקה: 103 (חלק)

5. שטח התכנית: 30,206 מ"ר

6. בעלי הקרקע: "לב אשדוד" בע"מ  
 ת.ד. 5292, אשדוד  
 טל': 8544051-08

עיריית אשדוד

7. מגיש התכנית: "לב אשדוד" בע"מ  
 ת.ד. 5292, אשדוד  
 טל': 8544051-08

8. עורך התכנית: אר.או.אל תכנון וניהול בע"מ  
 אדר' פלדמן קרלוס מ.ר. 114055  
 רח' משה דיין 16, פ"ת  
 טל': 9243990-03

9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד במגרש מס' 4 מאזור מגורים ו/או בית אבות במרכז רובעי לאיזור משולב למסחר מגורים ומוסדות – מרכז רובעי במסגרת הזכויות המותרות מאושרות במרכז רובעי.

ב. יצירת מסגרת תכנונית במגרש מס' 4 שתאפשר הקמת מקבץ דיור ממשלתי.

ג. קביעת קוי בנין מירביים לבינוי המוצע.

ד. קביעת גובה הבנין המירבי.

ה. הסדרת מקומות חניה בשלבים שונים.

ו. קביעת מספר מגרש 4 למרכז רובעי.

ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' 23/106/03/3, וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על שינוייה בתחום גבולות תכנית זו.

11. זכויות בניה: א. שימושים חכויות בניה לפי תכנית 46/101/02/3 במצב קיים

- סה"כ אחזי בניה לשימושים העיקריים לא יעלה על 187.50%, כולל מרפסות. סה"כ אחזי בנייה לשימושים המשניים לא יעלה על 209%.
- באיזור זה תותר בניה של 7,000 מ"ר + 2,800 מ"ר גלריות + 1,608 מקלטים זו תכליתיים עבור השימושים המפורטים להלן:
1. שטחי מסחר מכל הסוגים
  2. בניני ציבור
  3. בניני משרדים
  4. בתי קולנוע
  5. אולמות שמחה וכינוסים
  6. אולמות תערוכה וגלריות
  7. אולמות שעשועים ובספורט
  8. בתי קפה ומסעדות
- ועוד כ- 24,740 מ"ר שטחי שרות. מחסנים במפלס נמוך (+21.00) שגודלם מעל 100 מ"ר יכללו באחזי הבניה אך לא בשטח המסחרי. אחזי הבנייה לקומה ומספר הקומות יקבעו בתוכנית הבינוי.

ב. שימושים חכויות בניה לפי תכנית 23/106/03/3

1. מגורים תואם איזור מגורים ג', לפי תכנית מתאר מקומית מאושרת 46/101/02/3 על תיקוניה ותכנית מפורטת מאושרת 23/106/03/3. מספר יחידות הדיור יהיה 210. מס' קומות מקסימלי 12.

2. בית אבות מתוך זכויותבניה למגורים ניתן יהיה להמיר עד 42% למסרת בית אבות. זכויות הבניה שיומרו ממגורים למסרת בית אבות יתבטאו הן בהפחתת החלק היחסי של יחידות הדיור והן בהפחתת השטח המיועד למגורים.

3. מרכז בריאות ניתן יהיה להמיר זכויות בניה למגורים (במקום דירות) למרכז בריאות בהיקף של עד 5,000 מ"ר ולבטל בנין מגורים אחר או 42 יח"ד. שטחים לשרותי בנין כגון: חדרי מכוונת, מקלטים זו תכליתיים, מתקני חניה, חצרות משק, חדרים לשרותים מכניים, מתקני אשפה, וכדומה – לא ייכללו באחזי בניה.

12. זכויות בניה - מצב מוצע

קווי בניין (מ')	מס' קומות על קרקעות + ק. סכנית על הגג	מס' קומות תת קרקעות	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר				מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר/ד')	מס' המגרש	שימושים	יעוד קרקע	
			תכסית %	סה"כ עקרי + שרות	שטח שרות							שטח עיקרי
					מפלס למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה						
כפי שמסומן בנספח הבינוי	18	2	60%	55.585	21.031	6.000 (3)	28.554	196 (4)	21,900	4	איזור מגורים ג' או מקבץ דיור להשכרה ממשלתית מסחר	איזור משולב למגורים ומוסדות במרכז הרובע
				51.248	24.740	14.000 (3)	10,900+508 (1) 1,100 (2)	388 (4)				

ע"י הנדל"ל ור"מ  
13.1 מס' ת.ת.  
בלבד

- (1) מקלטים דו תכליתיים בשטח כולל עד 508 מ"ר.  
 (2) במקלטים דו תכליתיים ובקומות העליונות.  
 (3) שטח זה מיועד לחניה מלבד חדרים טכניים, מחסנים ומקלטים בשטח כולל עד 5,000 מ"ר.  
 (4) בשני מבנים בלבד.

13. התכליות, השימושים:

13.1 איזור משולב למסחר, מגורים ומוסדות-מרכז רובעי (מגרש מס' 4)

- מגורים  
 תואם איזור מגורים ג', לפי תכנית מתאר מקומית מאושרת 46/101/02/3 על תיקוניה ותכנית מפורטת מאושרת 23/106/03/3.  
 מספר יחידות הדיור יהיה 196 בשני מבנים בלבד. מס' קומות מקסימלי 18 בתוספת קומה טכנית או מקבץ דיור להשכרה ממשלתית כמפורט בסעיף קטן 6.
- בית אבות  
 מתוך זכויות הבניה למגורים ניתן יהיה להמיר עד 42% למטרת בית אבות. זכויות הבניה שיומרו ממגורים למטרת בית אבות יתבטאו הן בהפחתת החלק היחסי של יחידות הדיור והן הפחתת השטח המיועד למגורים.
- מרכז בריאות  
 ניתן יהיה להמיר זכויות בניה למגורים (במקום דירות) למרכז בריאות בהיקף של עד 3,333 מ"ר ולבטל בנין מגורים אחד או 28 יח"ד. שטחים לשרותי בנין כגון: חדרי מכונות, מקלטים דו תכליתיים, מתקני חניה, חצרות משק, חדרים לשרותים מכניים, מתקני אשפה, וכדומה - לא יכללו באחוזי בניה.
- שימוש מסחרי בתוך המרכז הרובעי  
 במרכז הרובע יהיה מותר לבנות חנויות למסחר קמעונאי, בנקים, דאר, משרדים, בתי קולנוע, מכון כושר, בתי קפה מסעדות, מזנונים ומוסדות חינוך פרטיים.
- שימושים ציבוריים בתוך המרכז הרובעי  
 עבור משרדי פיקוד העורף, משרד המשמר האזרחי, ושימושים ציבוריים לפי צורכי רשויות ציבוריות בלבד.

<p>388 יח' של מקבצי דיור לקשישים ו/או עולים חדשים להשכרה ממשלתית בלבד. המבנה מורכב מיחידות שגודלן כל אחת מהן אינו עולה על 50 מ"ר כולל פתרון מיקלוט. הזכויות בבנין תהיינה בבעלותה של אישיות משפטית אחת בלבד. בבנין ינוהל עסק של אירוח קשישים ו/או עולים חדשים בלבד לפי התקשרות עם משרד ממשלתי. הבנין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי. העסק ינוהל ויתוחזק בידי גורם אחד בלבד. הבנין לא ירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלא במסגרת העברת הזכויות בבנין בשלמותו, ולאחר יעוד.</p>	<p>6. מקבצי דיור להשכרה ממשלתית</p>
<p>בקומת הקרקע ובמרחבים מוגנים קומתיים ייעודו שירותים תומכים למבנה דיור מוגן על יחידותיו כגון: לובי קבלה, משרד, מועדון תרבות, מועדון ספורט, חדר רופא/אחות, חדר אוכל, מסבת, מקום לאם הבית, חוגים, ממ"ד דו-תכליתי וכד'. סה"כ שטח השירותים הנלווים הנ"ל לא יפחת מ- 1000 מ"ר, עפ"י קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש לדיור מוגן לקשישים בתום תקופת ההתקשרות עם משרד ממשלתי או מי מסעמו למקבץ דיור ממשלתי יחזור היעוד למגורים.</p>	
<p>עבור גינון, תאורה ושילוט הכוונה פתוח בלבד.</p>	<p>13.2 שטח ציבורי</p>
<p>תואי ורוחב כפי שמסומן בתשריט.</p>	<p>13.3 דרכים</p>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תכ' מתאר אשדוד על תיקוניה וכפוף לנספח התנועה של התכנית.</p>	<p>14. חניה:</p>
<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. תנאי לקבלת היתר בניה – הסכם חתום עם משרד הקליטה ו/או עמידר.</p>	<p>15. תנאים למתן היתרי בניה:</p>

כל המערכות התשתיתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

**א. קו חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק בנרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציד הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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.

**ב. ניקוח ותיעול**

השטח יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**ג. ביוב ושפכים**

מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

17. חלוקה ורישום:

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

18. תאריכי ושלבי ביצוע:

סיום ביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

19. חברת אחזקה:

היזם בעצמו ו/או ע"י התקשרות עם חברת אחזקה אשר תקבל על עצמה התחייבות לאחזקה תקינה ושוטפת של מקבצי הדיור ושאר השטח הפרטי הפתוח הכולל מעברים ציבוריים, גינות, שבילים, תאורה וכו'.

20. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש.

21. הנחיות משרד הבריאות: תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה, תהיה כניסה מתצר משק או אזור פריקה וסעינה.  
תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר.  
יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.  
לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מזרקות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט במידה וקיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה).

22 חתימות:



“לב אשדוד בע”מ”  
ת.ד. 5292 אשדוד טל': 08-8544051

מגיש התכנית:



“לב אשדוד בע”מ”  
ת.ד. 5292 אשדוד טל': 08-8544051

בעלי הקרקע:

~~א.ר.א. אל תכנון~~

~~וניהול בע”מ~~

~~ח.פ. 4-333305-51~~

א.ר.א. אל תכנון וניהול בע”מ

אדר' פלדמן קרלוס ה.מ.ר. 114055

רח' משה דיין 16, פ"ת טל': 03-9243990

עורך התכנית: