

20/06/06

1-9340

לשכת הרישוי והסדרת תחבורה
משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

13.07.2006

23.06.2006

ג ת ת ב ל

מבוא לתכנית מס' 48/103/03/3

תכנית זו באה להקצות שטחים למסחר ולתניה במגרש מסחרי ההולך ומוקם במרכז רובע ג' באשדוד.
התכנית משנה לשם כך יעודי קרקע ומאפשרת פתרונות להפעלת המבנה האמור מבלי לשנות זכויות בניה
במטרים מרובעים במגרשים קיימים, כפי שאושר בתכנית 35/103/03/3.

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה

החליטה בשיבה מס' 200208 מיום 06/05/02

לאשר את הבקשה

35/103/03/3

48/103/03/3 תוכנית זו תיקרא

תאריך 26/06/06

יו"ר ועדת בני ערים

משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

הוקם ותוכנן והבניה נמשכה - 1965

אישור תכנית מס' 48/103/03/3

ההסדה הסטטוטורית לתוכנית ולבניה והחליטה

הועדה המקומית לתכנון ובניה

6/10/06

לשכת הרישוי והסדרת תחבורה

הודעה על אישור התכנית מס' 48/103/03/3

בגובה בילקוט המרכומים מס' 4566

9/8/06

מיום

העתק משדדי

16.8.06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית אשדוד

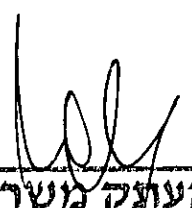
אדרי בני מגורים

מהנדס העיר

עיריית אשדוד

Tak-9805\06-02-21\@48-103-03-3.doc (מרכז מסחרי), מ"ש, 19805

תכנית מפורטת מס' 48/103/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 35/103/03/3
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים


העתק משרדי

16.7.06

זועדה המקומית לתכנון ולבניה
טיריית אשדוד

1. שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 48/103/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 35/103/03/3
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. המקום:

מחוז: הדרום.
נפה: אשקלון.
מקום: אשדוד, רובע ג', בין הרחובות: גשר עד הלום, שד' הפלמ"ח, חנה סגש ושד' עוזיהו.

גושים וחלקות:

גוש 2460, חלקה 17, חלקי חלקות: 18, 23, 26, 35.
גוש 2462, חלקות 45, 46, חלקי חלקות: 47, 49, 50.

3. מגיש התוכנית:

בר-דע"ה - חברה לבניה (אשדוד) בע"מ - רגוזין 37 אשדוד.

4. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - ת.ד. 36259, ירושלים 91361.
עיריית אשדוד - ת.ד. 28 אשדוד.

קי.בי.ע - קבוצת בוני ערים בע"מ (חברה ח.צ. 2666) - ת.ד. 21 אשדוד.

5. עורך התכנית:

אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים,
מס' רשיון - 17606, רח' ריב"ל 18 תל-אביב, טל: 03-6885380

6. שטח התכנית:

47.600 דונם.

7. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי וחניה מנחה ומחייב לעניין העמדת הבניינים, חתך עקרוני והסדרי תנועה ופריקה (להלן נספח הבינוי).

8. יחס לתכניות אחרות:

תכנית משנה את תכנית 35/103/03/3 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על שינוייה.

9. ציונים בתשריט:

על פי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

העתק משרדי
16.7.06

זועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מחלק של אזור מגורים ג' לשטח לבניני ציבור.
- ב. שינוי משטח לבניני ציבור לשטח לחניה פרטית מסחרית הכולל זכות מעבר.
- ג. שמירה על זכויות הבניה בהתאם לתכניות התקפות 35/103/03/3 ו- 78/101/02/3, למעט הרשום בסעיף 10 ה' שלהלן.
- ד. קביעת מספר הקומות עבור אזור מגורים ג' בהתאם להקלה שניתנה במסגרת היתר בניה.
- ה. הסדרת שטח לחניה על קרקעית לא מקורה וחניה תת קרקעית במגרש 8 עבור השטח המסחרי.
- ו. צורך נספח בינוי וחניה מנחה ומחייב לעניין העמדת הבניינים, חתך עקרוני והסדרי תנועה ופריקה.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

העתק משו"ד

16.8.06

11. תכליות ושימושים – מצב מוצע:

- א. אזור מגורים ג' – מגרש מס' 1א
אזור לבניני מגורים בני 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית, כמפורט בסעיף 12 א' להלן.
- ב. אזור מסחרי רובעי – מגרש מס' 2
באזור זה תותר בניית 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת חניון תת-קרקעי. סוגי המסחר המותרים הם קמעונאי כללי.
- ג. חניה פרטית – מגרש מס' 8
מפלס הקרקע מיועד לחניה לא מקורה עבור כלל שטחי המסחר. במפלס התת-קרקעי החניה תחובר לחניון התת-קרקעי של מגרש 2 המסחרי הגובל. הכניסות והיציאות לחניון התת-קרקעי תהיה דרך מגרש מס' 2 בלבד. תותר פתיחת מעברים בקו בנין 0 מ' בגבולות המשותפים.
זכות מעבר
בתחום המסומן במגרש 8 בתשריט ובנספח הבינוי כזכות מעבר, תותר זכות מעבר כלי רכב והולכי רגל לאזור הפריקה והחניה התפעולית עבור המסחר החדש והקיים במפלס הקרקע בלבד.
- ד. שטח לבניני ציבור – מגרש מס' 4א
שטח זה ישמש להקמת מבני ציבור בהתאם לתכנית מתאר אשדוד מס' 78/101/02/3.
- ה. שטח ציבורי פתוח – מגרשים מס' 5, 6
שטח זה ישמש לגינון, פיתוח והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.
- ו. דרכים
שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות.
- ז. שביל להולכי רגל – מגרש מס' 3א
שביל זה ישמש לגינון, פיתוח, מעבר הולכי רגל ותשתיות עיליות ותת-קרקעיות.

זושרה רבוקומית לתכנון ולבניה
טירינג אונדוד

א. אזור המגורים

במגרש מס' 1 תותר בניית בנינים בני 6 ק' מעל קומת עמודים חלקית, בהתאם להקלה המאושרת מ-13/9/95. סה"כ באזור זה תבונה 296 יח"ד.
סה"כ שטח הבניה העיקרי לא יעלה על 130 מ"ר בממוצע ליח"ד.
שטח חדרי היציאה לגג יכלול במנין השטח העיקרי ולא יעלה על 35 מ"ר ליח"ד (כולל חדר המדרגות הפנימי).

שטחי השרות יותרו ע"פי הפירוט הבא :

1. ק. מרתף : עד גבולות קוי הבנין המותרים.

2. קומת קרקע : תותר בנית דירות מגורים בהתאם למצוין בנספח הבינוי. לצורך חישוב שטחי הבניה, יכלול שטח הדירות במנין השטח העיקרי בכפוף לאמור לעיל.
יתרת שטח הקומה ישמש כמבואת כניסה, חדרי שרות ומחסנים, ובלבד שסה"כ שטחי השרות בקומה זו לא יעלו על 30% משטח קומה טיפוסית.

3. קומה טיפוסית : יותר שטח שרות שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד כולל שטחי שרות משותפים ודירותיים.

4. חדרי מכונות ומתקנים טכניים : על גגות הבנינים תותר בניית שטחי שרות למטרות אלה, שלא יעלו על 30 מ"ר.
עבור חדר טרנספורמציה, במידת הצורך, תותר תוספת שטח של כ-25 מ"ר.

קוי הבנין המינימליים יהיו כדלקמן :

קו קדמי – כמסומן בתשריט

קו צדדי ולשביל – 3 מ'

קו בנין לחניה פרטית – 0 מ'.

ב. אזור המסחרי הרובעי (מגרש 2)

במגרש חדש מס' 2 תותר בנית שטחים מסחריים בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכנית מתאר אשדוד.
שטח הבניה העיקרי באזור זה לא יעלה על 6,500 מ"ר.

שטחי שרות באזורי המסחר יותרו בהתאם לפרוט הבא :

1. קומת מרתף תשמש לאחסנה : בתחום קווי הבנין.

במידה והמרתף ישמש גם לחניה תת-קרקעית ניתן יהיה להרחיבו עד גבולות המגרש.

2. מעברים ציבוריים מקורים, בתנאי שתרשם בהם זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור, שטחם ייחשב עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב – 1992.

מעברים שרוחבם יעלה על 1.5 מ' ניתן לבנות עד 50% מהשטח העיקרי. במרכז הרובעי – תחול חובה למזגם במערכת מיזוג מרכזית.

3. שטחים שישמשו כמרחבים מוגנים יותרו, בהתאם לאישור הג"א ועפ"י הפרוט הבא :

א. עבור חנויות 2% משטח. (*)

ב. עבור משרדים 3% משטח. (*)

ג. עבור שטח אחסנה 0.8% משטח. (*)

* שטח המרחב המוגן לכל אחת מהפונקציות הנ"ל לא יפחת מ – 10 מ"ר.

ד. לאולמות או סופרמרקטים – 10 מ"ר עבור העובדים.

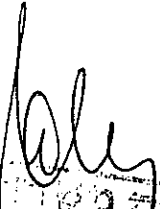
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

4. על הגגות תותר בנייתם של מתקנים טכניים ומבני עזר כגון: מערכת מיזוג אוויר, לרבות מיסתורים ארכיטקטוניים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכו'. סה"כ שטח קומה זו לא יעלה על 25% משטח קומה טיפוסית. קומה זו לא תחשב במנין הקומות המותר.

5. בניית מרתפים בהתאם לתיקון מס' 20 לתכנית מתאר אשדוד.

ג. שטח לבניני ציבור (מגרש 4)

במגרש המיועד לבניני ציבור תותר הקמת גן ילדים, מעון יום או מרפאה - על פי הוראות תכנית מתאר אשדוד מס' 78/101/02/3


העתק מס' 16.4.06

זועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

דף מס' 6 מתוך 10 דפים

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

קוי בנין	תכנית מירבית	מס' קומות מירבית	מס' יחידות	סה"כ עיקרי+שרות			שטחי שרות			זכויות בניה ב - % - מ"ר		שטח מגרש שטח בדונם	מגרש מס'	יעוד המגרש
				מרתף לקרקעית	קומות מרתף חניה	קומות + קומות עמודים חלקית (4)	מרתף חניה	מרתף חניה	מרתף חניה	מרתף חניה	מרתף חניה	מרתף חניה		
כפי שמוסמך בתשריט 0-1 בקומה תת קרקעית	כ - 5500 מ"ר	6 קומות + קומות עמודים חלקית (4)	296 יחיד	-	48,497 מ"ר	-	8,190 מ"ר	10,157 מ"ר	8,190 מ"ר	3,657 מ"ר	-	38,480 מ"ר	24.831 דונם	אזור מגורים ג' (3), (2), (1)
כפי שמוסמך בתשריט 0-1 בקומה תת קרקעית	כ - 4300 מ"ר	4 קומות מרתף חניה	-	1,173 מ"ר	-	8,190 מ"ר	10,157 מ"ר	8,190 מ"ר	8,190 מ"ר	3,657 מ"ר	-	6,500 מ"ר	8.190 דונם	מרכז מסחרי רובעי
כפי שמוסמך בתשריט 0-1 בקומה תת קרקעית	50%	4 קומות + מרתף	-	80%	200%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	160%	1.200 דונם	חניה פרטית למסחר מבני ציבור

* הערות:

- (1) 25 מ"ר שטח שרות לחי"ד $296 \times 7,400 = 7,400$ (סה"כ שטח שרות בקומות הטיפוסיות) עבור מתקנים טכניים על הגג - $30 \times 12 \times 7,400 = 7,400$ מ"ר $360 = 7,760$ מ"ר
- (2) 130 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שרות 4×4 דירות בקומה = 620 מ"ר (שטח קומה טיפוסית) $620 \times 30\% = 186$ מ"ר $186 \times 12 \times 2,232 = 2,232$ מ"ר (סה"כ שטח השרות בקומות הקרקע) עבור חדר טרפו - 25 מ"ר $2,232 \times 25 = 2,232$ מ"ר
- (3) כל הזכויות הבניה למגרשים 1-2 נשארות ללא שינוי ביחס למצב הקיים. זכויות הבניה למגרש 4 מעודכנות לפי תכנית מס' 78/101/102/3.
- (4) הקלה בגובה מ-5 ק' + חדרים על הגג ל-6 ק' + קומת עמודים חלקית משיבה מס' 2043 מיום 13.9.95

16.7.06

זועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

14. חניה: בהתאם לתקני החניה של תכנית מתאר אשדוד בתוך תחומי המגרשים.
15. פריקה וטעינה: הגישה לאזור הפריקה והטעינה בתחום מגרש 2 תעשה דרך מגרש 8 (חניה פרטית).
16. פיתוח ועיצוב: מבקש ההיתר למבנה המסחרי המוצע במגרש מס' 2 יהיה אחראי לפיתוח ועיצוב המעבר בין אזור הפריקה המיועד עבור מבני המסחר הקיימים לבין המבנים עצמם כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
הפיתוח יכלול ריצוף אבנים משתלבות בשילוב עם אזורי גינון בשטח שלא יפחת מ-65 מ"ר.
כמו כן, תותקן תאורה על חזית וגדר המבנה המוצע כך שתאיר את השביל המפותח.
17. תנאים למתן היתרי בניה:
א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.
היתרי בנייה למגרש מס' 4/א' (שטח לבניני ציבור) ומגרש מס' 2 (שטח מסחרי רובעי) ינתנו לאחר השלמת תכניות ביוב מפורטות ותכניות לאספקת מים, ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו פתרונות למערכות הביוב ואספקת המים ויבוצעו בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
ב. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין בשטח המסומן כזכות מעבר בתשריט ובנספח הבינוי.
ג. פיתוח ועיצוב המעבר במגרש מס' 2 בין שורת החנויות הקיימת לבין המבנה המסחרי המוצע כמפורט בסעיף 16 לעיל. פיתוח המעבר יבוצע בד בבד עם ביצוע הבניה של המרכז המסחרי המוצע.
18. חומרי גמר: ציפוי הבנינים יבוצע באריחי קרמיקה מסוג גרניט פורצלן או לחילופין אבן נסורה בתיאום עם מהנדס העיר.
19. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
20. הנחיות משרד הבריאות:
א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחרי ולאגף העסקים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין, או כל פתרון אחר שישגי מטרות.
ג. עבור חנויות המזון יתוכננו ביתני אשפה נפרדים.
ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
סירינות אשדוד

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה 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 קווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (חדר) 16.4.06 שנאים) בשטח המגרשים בתאום עם חברת חשמל ואישורה.

על היזמים להקצות מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע) בתוך המגרשים עבור תחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר, אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל חדר הטרנספורמציה. על מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח התכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה שעליהן סוכם עם חברת החשמל.

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

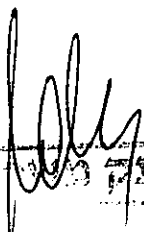
ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה עירוני ויתואמו עם נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

ד. אספקת מים: תוכניות אספקת המים יאושרו על ידי מנהל ההנדסה העירוני ויתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה של מערכת אספקת המים לשתייה משאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לכל עסק בנפרד.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
טיריית אשדוד

22. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

23. תאריכי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.


העתק מ-
16.7.06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

חתימות:

בר-דע"ה
חברה לבניה (אשדוד) בע"מ

חתימת מגיש התכנית:

בר-דע"ה - חברה לבניה (אשדוד) בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה
לאישור רשויות התכנון הסוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
כניגון, ואין תחייבתנו זו באה בטקוס הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ופסי" כל יום.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו על התכנית הכרה או
11-07-2006
הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או מתוך על זכרון לבנין הכלל
הפרתו ע"י מי שרכש זכויות בתכנית, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופסי" כל דין.
עמליה אברהם ביק, ט/אדריכל המזוה
מנ"ל - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית אשדוד

ק.בי.ע.
קבוצת בני ערים בע"מ

ק.בי.ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ

העתק משדרי
16-7.06

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני ערים
ח"א - חבל אשדוד
אבי מאיר - אדריכלים ומתכננים

חתימת עורך התכנית:

תאריך: 05.03.06, 22.02.06, 24.03.05, 16.01.05, 15.12.04, 05.12.04, 20.04.04, 03.02.2004

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד