

1009686

-1-

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
22.04.2007
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 50/103/03/3

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 44 / 103 / 03 / 3

רובע ג' - אשדוד

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
50/103/03/3 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
כיום 19/3/07
מנהל התכנון

50/103/03/3 הודעה על אישור תכנית מס'
5066 כירגון פילקוט הברסומים מס.
מיום 21/5/07
עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מלגה) לתכנון ובניה
החליטה בשיבה מס' 200401 מיום 4/01/06
לאשר את הבקשה 200405 17/03/04
לפי אל 44/03/03/3 (מס' 50/103/03/3)
תוכנית זו תיקרא 50/103/03/3
תאריך 12/4/07 יו"ר ועדת בנין ערים

אוד' דו"ח אלעזר-גרינברג
מנהל מחלקת תכנון ועדי
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשויות מקומיות
מחלקת רשויות על חבניה

11-04-2007

מבוא

התכנית הנדונה מהווה שינוי לתכנית מס' 3 / 03 / 103 / 44 **נתקבל**

החלה על מגרש 65' בגוש 2462 שברובע ג'.

התכנית באה ליצור מסגרת תכנונית להגדלת מספר יח' דיור והעברת שטחים במסגרת מעטפת הבנין הקיימת ושינוי קווי בנין, שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכ"ז זו תקרא תכנית מפורטת מס' 50/103/03/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 44/103/03/3, רובע ג' אשדוד.
2. נתונים כלליים:
 - מחוז - הדרום
 - נפה - אשקלון
 - עיר - אשדוד - רובע ג', רח' הפלמ"ח מס' 40.
 - גוש - 2462, חלקות: 54 (חלק), חלקה 73.
 - בעלי הקרקע - ר.א. שליט פיתוח, בניה ויזום פרויקטים בע"מ חברה 511428765. רח' ליאו וייסמן 5 בית וגן ירושלים, טל: 02 - 6799166
 - עיריית אשדוד (חלקה: 54 חלק)
 - מגיש התכנית - ר.א. שליט פיתוח, בניה ויזום פרויקטים בע"מ חברה 511428765. רח' ליאו וייסמן 5 בית וגן ירושלים, טל: 02 - 6799166
 - עורך התכנית - מנחם גרוס - אדריכל ומתכנן ערים. ת.ד. 3825 ירושלים, 91038, טל/פקס: 02 - 6521555
 - שטח התכנית - 5.386 דונם.
3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - 3.1 - 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 - 3.2 - תשריט בקני"מ 500 : 1 (להלן התשריט)
 - 3.3 - נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה בקני"מ 250 : 1 (להלן נספח הבינוי)
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה וכן לתכנית מס' 44/103/03/3 למעט השינויים המופיעים בתכ"ז זו.
5. ציונים בתכנית: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית כמפורט להלן.
 - 6.1 שינוי בקווי בנין.
 - 6.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - 6.3 שינוי חלוקת שטחי בניה ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה בתכנית.
 - 6.4 תוספת 33 יח' ללא שינוי/תוספת בסך השטחים.
 - 6.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. תכליות ושימושים:
 - 7.1 אזור משולב במגורים מיוחד ומסחר:
 - 7.1.1 במגרש מס' 1 תותר בניית דיור מוגן בלבד ע"ג קומת מסחר.
 - 7.1.2 על השימוש לדיור מוגן יחולו המגבלות הבאות:
 - 7.1.2.1 לא יותר כל שימוש למעט, מקבץ להשכרה ממשלתית, עבור עולים וקשישים ואשר יתווחק ע"י גורם אחד בלבד (להלן: "המקבץ").
 - 7.1.2.2 גודלה המרבי של כל יחידה במקבץ יהיה 40 מ"ר שטח עיקרי.
 - 7.1.2.3 הזכויות במקבץ תהיינה בבעלות של אישיות משפטית אחת בלבד ולא תתבצע מכירה ב- 10 השנים הקרובות ליחידות דיור נפרדות, לא בדרך של הקצאת מניות ולא בדרך אחרת, מעבר לקבוע בתכנית 44/103/03/3.
 - 7.1.2.4 המקבץ יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי ואולם ניתן יהיה להתקין 181 שעוני מים נוספים לאחר החיבור לשעון המרכזי ובשינויים המחויבים לגבי שעוני החשמל.
 - 7.1.2.5 המקבץ לא ירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ואו השכרה אלא במסגרת העברת הזכויות במקבץ בשלמות ולאיתו היעוד.
 - 7.1.2.6 בקומת הקרקע, בקומה העליונה, במרחבים מוגנים קומתיים ומרתפים ייועדו שטחים לשירותים תומכים למקבץ, על יחידותיו, כגון: לובי קבלה; משרד הנהלה; מועדון תרבות; מועדון ספורט ואו חוגים; חדר רופא ואו אחות חדר אוכל ומטבח וחדר לאם בית.
 - 7.1.2.7 בתום תקופת ההשכרה למקבץ, במשך 10 שנים לפחות, 148 יחידות תחזורנה על פי הקבוע בתכנית 44/103/03/3. יתר 33 היחידות תאוחדנה ביחס של 3 : 1 ותוכלנה לשמש כמגורים להשכרה בלבד.
 - 7.1.3 בכל מקרה לא יהיה אישור למכירת יחידות מעבר למותר (אם מותר) בתכנית 44/103/03/3.
 - 7.1.4 תותר בניית קומת חניה תת קרקעית עד לגבולות המגרש.
 - 7.1.5 לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש למעט מבנה לשנאים ואו לאשפה.
 - 7.1.5 בחזית הצפונית ובחזית הדרומית תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 1.8 מ' מעבר לקו הבנין.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

8. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים לפי תכ' מס' 44/103/03/3

היעוד	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה למגרש						מס' קומות	מס' יחיד
			שטח עיקרי		שטחי שרות		תכנית מירבית	קוי בנין		
			%	במ"ר	%	במ"ר				
אזור משולב במגורי מיוחד ומסחר	65ב'	3573	מגל מפלס הכניסה הקובעת	195%	30%	1072	30%	לפי המסומן בתשריט	חניה תת + קרקעית + 11 קומות ע"ג קומה מסחרית	148 (2)
			מסחרי	25%	10%	357				
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת	-	14%	500				
			חניה מקורה (תת קרקעית) (3)	-	76%	2715				

(2) דיור מוגן עבור קשישים בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר ליח'
(3) עבור הדיור מוגן.

מצב מצע

היעוד	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה למגרש במ"ר				תכנית מירבית במ"ר	קוי בנין	מס' קומות	מס' יח' (1), (2)
			שטח עיקרי	שטחי שרות	דיור מוגן לקשישים	מסחרי				
אזור משולב במגורים מיוחד ומסחר	1	3580	מגל מפלס הכניסה הקובעת	7009	1272	357	1074	לפי המסומן בתשריט	חניה תת + קרקעית + 11 קומות + קומה טכנית חלקית ע"ג קומה מסחרית	148 יח' + 33 יח' סה"כ 181 יח'
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת	-	300	-				
			חניה מקורה (תת קרקעית) (3)	-	2715	-				

(1) כמפורט בסעיף 7.1.2.7
(2) דיור מוגן עבור קשישים בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר ליח'
(3) עבור הדיור מוגן.

9. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.

10. תנאי תברואה:

- 10.1 תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק מזון במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- 10.2 תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין, לחילופין יותקנו מסננים.
- 10.3 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.
- 10.4 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ד"ת אשדוד

11. תנאים למתן היתרי בניה:

11.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה.

11.2 גמר חזיתות הבנינים יהיה מאבן נסורה או חומר קרמי או זכוכית ואלומיניום, לא יותר ביצוע מעקות ברזל במרפסות וזאת למניעת תופעות קורוזיה, בחזית המסחרית תותקן מצללה קונזולית כמפורט בנספח הבינוי, ינתן פתרון למע' מיזוג עבור כל דירה ע"ג הבקשה להיתר.

11.3 היתרי בניה למגרש מס' 1 יינתנו בהתאם לתכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית, אשר תבטיח שהמגורים המיוחד ייועד לדיור מוגן בלבד, כאמור בסעיפים 7.1.2.

11.4 התרי בניה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות.

12. חלוקה ורישום:

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

13. זכות מעבר לציבור:

במגרש מס' 1 תובטח זכות מעבר ושימוש לדיירי מגרש 65א' לצורך מעבר, חניה ואשפה כמסומן בתשריט.
זכות המעבר והשימוש כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה.

חתימות:

חתימת מגיש התכנית:

ר.א. שליט פיתוח בניה
ויזום פרויקטים בע"מ
ר.א. שליט בניה
51142876-5

חתימת בעלי הקרקע:

ר.א. שליט פיתוח בניה
ויזום פרויקטים בע"מ
ח.פ. 5-2876-5
ר.א. שליט בע"מ
עיריית אשדוד

חתימת עורך התכנית:

גרוס מנחם
אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3825 ירושלים 91038
02-6521555 טל.

מנחם גרוס - אדריכל ומתכנן ערים, ת.ד. 3825 ירושלים 91038, טל/פקס: 02-6521555

תאריך: (09.09.03) (27.05.04) (4.1.05) (22.11.05) (30.05.06) (1.11.06) (5.2.07) (19.2.07) 27.3.07

Taba27-181-18

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד