

**משרד הפנים**

חוק התכנון והכניה תשס"ה - 1965

מחוז הדרום

אשדוד

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 4/113/03/3

הועדה המקומית/משנה נכת

בישיבתה מס' 309

מיום 28.11.83 התליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל.

פגן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המקומית

*[Handwritten signatures]*

תאריך: 15.5.85

נתקבל  
03  
למחוז הדרום  
משרד הפנים  
תל אביב

תכנית מס' 4/113/00/3 שורטטה להפקדה בילקוט  
הפרטות מס' 3027 מיום 30.11.81 עמוד 474

**משרד הפנים**

חוק התכנון והכניה תשס"ה - 1965

מחוז הדרום

אשדוד

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 4/113/03/4

הועדה המקומית/משנה נכת

בישיבתה מס' 126

מיום 11.2.85 התליטה לתת הוקף

לתוכנית הנזכרת לעיל.

פגן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המקומית

*[Handwritten signatures]*

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית המפורטת מס' 4/113/03/3

שדגוי להכניה שורטטה מס' 113/03/3 - 2/113/03/3

תכנית מס' 4/113/03/4 שורטטה לפתח חוקי, בילקוט  
הפרטות מס' מיום עמוד

ועדה המקומית לתכנון ולכניה  
עיריית אשדוד

הועדה המקומית ~~מליאת~~  
בישיבתה מס' 63 מיום 7.10.82

אשרה את הבקשה ל  
אשדוד

לפי תכנית זו מס' 4/113/03/3

תאריך יו"ר הועדה

2 דצמבר 1984

*[Handwritten signature]*

מחוז הדרום  
 מרחב הכנון מקומי אשדוד  
 תכנית מעורבת מס' 4/113/03/3  
 שינוי לתכנית מעורבת מס' 113/03/3 ו-2/113/03/3

1. שם התכנית תכנית זו הקרא תכנית מעורבת מס'
2. התשריטים א. תשריט תכנית בנין ערים מעורבת בק.מ. 1:1250.  
 התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולהשריט גם יחד.  
 ב. תשריט בינוי בק.מ. 1:1250  
 1. תשריט בינוי מפלט כנר 1:1250  
 2. נספח בינוי מפלט תחנות 1:1250  
 3. התכנים חזיתות סכמטיים 1:1250  
 תשריט הבינוי מהווה מטמון מנהל בלבד.
3. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית 487.0 דונם.
5. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המוחזק בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
6. יחס תכנית זו לתכנית מתאר אשדוד 313/דג לתכנית זו לתכנית מתאר אשדוד 313/דג על תכנית זו יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר אשדוד דג/313.
7. גושים חלק מהגושים 2019, 2020, 2072, 2079.
8. ה י ו ז ם תועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד ו וענהל מקרקעי ישראל
9. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל וק.ב.ע קבוצת בוני ערים בע"מ.
10. מחבר התכנית א. גבירצמן מתכננים בע"מ רח' ביאליק 164, תל-אביב.  
 י. הרץ א. מוגל אדריכלות ותכנון ערים בע"מ רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב.

- א. שינוי מערך יעודי הקרקע לרובע ה"סיטי".  
ב. שינוי בהתווית מערכת הדרכים.  
ג. קביעת הוראות להפעלת התכנית לרבות שלבי פיתוח, הוראות להכנת תכנית כינוי, תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח.  
ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

11. מטרת התכנית

12. ציונים בתשריט

ציון בתשריט:

קו כחול

קו שחור עבה

קו אלכסוני מותחם קו מרוסק עבה

כתום בהיר מותחם כתום

צהוב מותחם כתום

אפור מותחם אפור כהה

אפור מותחם סגול

צהוב עם קו אלכסוני חום מותחם חום

ירוק בהיר

חום בהיר מותחם חום כהה

קווקו בצבע סגול

חום בהיר

אדום

קווקו דק בצבע אדום

קו מרוסק

פרוט הציון:

גבול התכנית

גבול מתחם תכנון

שטח לבניה בשני מפלסים

אזור מגורים מיוחד.

אזור מגורים ד מיוחד.

אזור מסחרי.

אזור מסחרי מיוחד.

מגרש מיוחד.

שטח ציבורי פתוח.

שטח לבניני ציבור.

שטח מרכז תחבורה (תחנת אוטובוסים).

דרך קלימת.

דרך חדשה.

דרך מבוטלת.

דרכים תת-קרקעיות.

13. סוגי האזורים ורשימת התכליות:

א. אזור מסחרי:

התכליות המותרות הן:

בחלקות מספר מ1, מ2, מ8, מ10.

1. חנויות, בתי כל-בו, בתי מסחר למעוניינים ועסקים, רשימת החנויות המותרות "באזור מגורים א, ב, ג ובאזור מיוחד למרכז עירוני ואזורי" בתכנית המתאר דג/313.

2. משרדים.

3. בנקים.

4. סוכנויות לנסיעות ותיירות.

5. בניני שטועים.

6. בתי קולנוע.

7. בתי-קפה ומסעדות.

8. תחנות דלק במתחמים מ2 ו-8 מבלבד. (בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 18).

9. מעברים וחנויות תת-קרקעיים.

בחלקות מספר מ4, מ7, מ9.

התכליות המותרות הן:

1. משרדים.

2. מזנונים.

3. מעברים וחנויות תת-קרקעיים.

בחלקות מספר מ5, מ6, מ4 (A)

התכליות המותרות הן:

א. בקומת הקרקע -

1. חנויות למסחר קמעוני ולשרותים מסחריים לפי רשימת החנויות המותרות באזור מגורים א, ב, ג ובאזור מיוחד למרכז עירוני מסחרי ואזורי בתכנית המתאר דג/313.

2. בנקים.

3. מסעדות ובתי קפה ומזנונים.

4. סוכנויות לנסיעות ותיירות.

5. מעברים וחנויות תת-קרקעיים.

ב. ביטול תקומה -

1. משרדים.
2. מרפאה ושרותים רפואיים.
3. מעבדות.

בחלקה מספר 30.

התכליות המותרות הן:

1. משרדי העירייה.
- א. הועדה המקומית הקבע שימוש במסגרת קומות למשרדים למסדרון שונים, למשרדי ממשלה ולמשרדים פרטיים.
2. מעבדות וחניות מת-קרקעיים.

ג. שטח ציבורי פתוח.

התכליות המותרות הן:

1. גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, כפרות וגני בוי.
2. מוקני גן, קיוסקים, בחי-קפה ובתי שימוש ציבוריים.
3. מגרש משחקים וספורט.
4. אמפיתיאטרון על מוקניו לרבות במת, שרומי במת, חדרו הלבושה, מחסנים וקומות.
5. מקלטים ציבוריים.

ד. שטח לבניני ציבור :

התכליות המותרות הן:

1. בנינים למסדרות ציבור כמפורט בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה.
2. משרדים ובניני מנהל של השרות המקומית ושל רשויות ממשלתיות וציבוריות.
3. מעברים וחניות מת-קרקעיים.

ד. שטח מרכז החברה (החנת אוטובוסים).

התכליות המותרות הן:

1. רציפים פתוחים ומקורים להורדת ולהעלאת של נוסעים.
2. מתקנים לאפעול החנתה כגון: משרדים, חדרי מנוחה ושירותים, מבנים להמתנה, קומות, תחנת הדלוק ומחסנים.
3. חניית הפעול לאוטובוסים.

ה. אזור מגורים מיוחד.

תתכליות המותרות הן:

א. בקומת הקרקע -

1. חנויות למסחר קמעוני ולשירותים מסחריים לפי רשימת החנויות המותרות באזור מגורים א, ב, ג ובאזור מיוחד למרכז עירוני מסחרי ואזורי בתכנית המתאר דג/313.
2. בנקים.
3. מסעדות, כתי-קפה ומזנונים.
4. סוכנויות לנסיעות ותעבורה.
5. מעברים וחנויות תת-קרקעיים.

ב. ביוור הקומות.

1. מגורים.

14. רישום השטחים הציבוריים שטח הדרכים ושטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העירייה בהתאם לחוק.

15. חיתרי בניה הועדה המקומית לא תדצא חיתרי בניה, אלא אם כולאו כל התנאים הבאים:

- א. תכנית בנין תמאים לתכנית הבינוי ולתכנית העיצוב הארכיטקטוני ולתכנית הפיתוח שהוכנו ואושרו בהתאם להוראות תכנית זו, עבור המתחם בו נמצאת החלקה. תכנית הבנין תכלול את כל הגדרות המתאים לצורך זה.
- ב. תנאי להוצאת העודת הגמר הוא גמר ביצוע פרטי הפיתוח בתחום החלקה.

16. מתחם בינוי לכל מתחם יש להכין נספח בינוי שאושר ע"י הועדה המקומית ושהוזה חלק בלתי נפרד מהתכנית. הכל בהתאם לתכנית המתאר דג/313 חלק ד' 6ג'. נספח הבינוי יוכן בק.מ. 1:500 ויכלול: העמדת המבנים השונים, דרכי גישה להולכי רגל, מקומות חניטה למבנים, משטחים להנוקחות ציבורית לרבות כפרות, שדרות ורחבות עם פירוט לפי מפרטים. וכמו כן דרכי גישה לרכב והכניסה למקומות חניטה, הגישה אליהם והתחבורה ביניהם שיהיו באישור משרד התחבורה.

מספר הקומות בבנין:

שינוי במספר הקומות המצויין בלוח האזורים, סעיף 23, עד תוספת של לא יותר מ-3 קומות וללא הגדלה של מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה, לא יהווה שינוי של הכניסו זו אך מחייב היקון בטעם הבינוי באיטור הועדת המוועזית.  
החלפת ביצוע כל מתחם מחייבת איטור ועדה המוועזית (ללא צורך בהפקדה).

17. הכניסו עיצוב ארכיטקטוני

לכל מתחם הכנון וזוכן הכניסו עיצוב ארכיטקטוני שנאוטר על יד הועדה המקומית, הכניסו העיצוב הארכיטקטוני הכלול פתרונות עקרוניות לחזיתות המבנים עם ציון המרי הכניסו וכל פרט אחד בהנאט לדרישות הועדה המקומית להכנון ולבניה.

18. תכנית פיתוח

לכל מתחם הכנון וזוכן הכניסו פיתוח שנאוטר על ידי הועדה המקומית.  
פרטי תכנית הפיתוח המיועדים לביצוע בחלקות השונות במתחם התכנון יהוו חלק בלתי נפרד מהיטור הכניסו עבור המבנה שקיים בחלקה.  
תכנית הפיתוח מכלול עיצוב הכיכרות, הסדרת השטחים הירוקים, הטבילים ותשתים להתקלות ציבורים.  
פירוט קירות תושבים, מדרגות, כריכות נוי ומזרקות, פירוט חמרי בנייה לקירות התושבים, המדרגות והריצוף.  
פרטי ריהוט הרחוב כולל האורה, גדרות, טפסלים ולוחות פרסום.  
פירוט המתקנים לאספקת גז, מים, חשמל וטלפון. פירוט המתקנים לביוט, ניקוז ואינטסטלציה סניטרית.  
תכנית הפיתוח וזוכן על רקע מפה טופוגרפית.

19. אספקת חשמל וטלפון

כל מערכות אספקת חשמל טלפון, מים, מערכות ביוט וניקוז ואספקות אחרות שיקבעו על ידי מהנדס העיר יבוצעו ע"י מהנדס העיר, יבוצעו בהנאט לאבניות פיתוח, כמפורט החלקה על חשבון יוזם תכנון.





שטח לבנייה ציבור במ"ר	עירייה	משרדים	שטחי מסחר ומשרדים במ"ר		סה"כ מגורים		מספר קומות מירבי	סה"כ סכמים			שטח חלקה		סימון חלקה	מספר מחוז	צבע כתמים	מחזור
			מסחר	שטח מות' לכניה במ"ר	יחיד	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
			5.100	7.100	80	2 ק' מסחר + 7 קומות מגורים	13.5				1a	1	כתום	מגורים		
			3.800	11.600	130	1 ק' מסחר + 7 קומות מגורים	14.5				2a		כתום בזיר פוחתם	מיוחד		
			4.700	7.000	80	2 ק' מסחר + 7 קומות מגורים	10.5				3a	2	כתום			
			3.800	11.600	140	1 ק' מסחר + 7 קומות מגורים	14.5				5a	4				
			3.500	7.600	80	2 ק' מסחר + 7 קומות מגורים	9.0				6a					
			3.500	9.000	80	1 ק' מסחר + 6 קומות מגורים	9.5				7a	6				
			5.500	7.600	80	2 ק' מסחר + 7 קומות מגורים	15.0				8a					
			29.900	61.500	670		68.5						סה"כ			
			15.200			5 קומות	17.0				1a	1	אפור	אזור מסחרי		
			14.400			5 קומות	20.0				2a					
16.200						18 קומות	15.0				3a					
		14.600				14 קומות	11.0				4a	2				
		11.800				9 קומות	9.0				5a	4				
		14.400				9 קומות	16.0				6a					



אטובוס	סגול	אזור	סגול	אטובוס
אזור	ירוק	אזור	ירוק	אטובוס
ציבורי	בזיר	ציבורי	בזיר	אטובוס
פמח	7	פמח	7	אטובוס
דרכים	חום	דרכים	חום	אטובוס
	1		1	אטובוס
	2		2	אטובוס
	3		3	אטובוס
	4		4	אטובוס
	5		5	אטובוס
	6		6	אטובוס
	7		7	אטובוס
	סה"כ		סה"כ	אטובוס
22.000	16.200	45.800	120.900	4.500
				670
				255.0
				61.0
				61.0
				124.5
				124.5
				17
				27
				37
				47
				57
				67
				77
				6.0
				5.5
				4.0
				4.5
				6.5
				15.5
				19.0

בהתאם להוראות תכנית המתאר

הערות כלליות

קוי בנין כלפי הדרכים בשטח התכנית בהתאם למסומן ברוזטה הרופיעה בתשריט.  
 קוי בנין צדדיים (בין הבנינים) בהתאם לנספח בינוי שיוכן כל מתחם בק.מ. 1:500.  
 שטחי הבניה המותרים אינם כוללים: חניה מקורה, מעברים מקורים, מקלטים, מתחמים ושירותים לבנין כגון מתקני הסקה ומיזוג אויר.  
 במידה ויחוסף לבנין שטח רצפות יש לכלול בחישוב צרכי החניה לפי התקן.