

הח' 23/10/95  
תק' 23/10/95

מתוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תוכנית מפורטת מס' 77/102/03/3

שינוי לתוכנית מאושרת 69/102/03/3

משרד הפנים מחוז דרום  
אוקטובר 1965  
אישור תכנית מס' 77/102/03/3  
הצורה המפורטת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21/10/95  
מנכ"ל מחוז דרום  
אורי' חתום המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 77/102/03/3  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4316  
מיום 21/10/95

## דף הסבר

בתחום התוכנית קיימים מהימים הראשונים של העיר אשדוד, מספר בניינים אשר ניבנו בשנות ה-70-60 בהתאם להוראות התוכנית 102/03/3 על תיקוניה.

מבנים אלה איפיינו את מרכז רובע א' והיו עדים שקטים לפיתוח השכונה והעיר בכלל.

השנים עברו, התכניות שוננו אך עד עצם היום הזה המבנים עומדים ומשרתים כל אחד לקהל היעד שלו, הן מבחינת מבני ציבור (מועצת הפועלים אשדוד), והן מבחינת מסחרית (המשביר לצרכן).

כאמור לעיל בשנת 65 חלו בתחום התוכנית הוראות התוכנית ד/413 ח' אשר יצרה חלוקה של שלושה מגרשים עם יעודי קרקע שונים כפי שמסומן בתשריט התוכנית כמצב מוצע.

משום מה התוכנית המקורית שונתה פעמיים (59/102/03/3 ו-69/102/03/3) ופעמיים גם כן נפלה אותה טעות ואיחדו שלושת המגרשים הללו תחת היעוד "איזור למגרש מיוחד".

במילים פשוטות, מטרת התוכנית היא "להחזיר און המצב לקדמותו" וזאת על מנת להסדיר סטטוטורית יעודי קרקע שבפועל לעולם לא שוננו.

**(1) שם התוכנית**

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 77/102/03/3. (להלן: "התוכנית")  
שינוי לתוכנית מאושרת מס' 69/102/03/3.

**(2) מטמכי התוכנית**

התוכנית כוללת 7.. דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") ותשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

**(3) ציונים בתוכנית**

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**(4) שטח התוכנית**

כ-5.035 מ"ר.

**(5) המקום**

מחוז: הדרום  
נפת: אשקלון  
ישוב: אשדוד  
רובע: א'  
גוש: 2077, 2086  
חלקה: 161 (חלקית)  
מגרשים: 1, 2

**(6) היזמים**

רג'ואן עזרא - חגולי ציון - מיה'מי ניסן  
הופין 7, חולון - טל' 03-5059469

**(7) בעלי הקרקע**

רג'ואן עזרא - חגולי ציון - מיה'מי ניסן  
הופין 7, חולון - טל' 03-5059469

**8) עורך התוכנית**

אדריכל וולטר שיינקמן  
רח' הראשונים 9, אשדוד טל' 08-565993

**9) יחס לתוכניות אחרות**

בשטח התוכנית חלות הוראות של תוכנית מיתאר אשדוד 101/02/3 על תיקוניה.  
במידה וקיימת סטייה בין הוראות התוכנית לבין הוראות תוכניות מפורטות קודמות תכרענה הוראות תוכנית זו.

**10) מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר להסדיר סטטוטורית את הבניה הקיימת בתחום התוכנית אשר ניבנה על פי תוכנית תקפה קודמת ששונתה בטעות (ראה הסבר בדף המבוא) באמצעות:

1) חלוקה מחדש

2) שינויי יעוד

3) קביעת הוראות בניה

4) התאמת השטחים המותרים לבניה לתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה תשנ"ב 1992.

מצב קיים (לפי תוכנית 59/102/03/3)

האיזור	שטח מינימלי של מגרש	אחוז בניה מקסימלי בקומה	סה"כ אחוז בניה ברוטו	גובה הבנין	קווי בנין		
					חזית	צד	אחור
אזור מיוחד	3315 מ"ר	20%	120%	4 קומות	כפי שמסומן בתשרים המצורף	5	8

מצב מוצע

איזור	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח המותר לבניה				גובה הבנין	קווי בנין						
			עיקרי		שירות	סה"כ		קדמי	צדדי	צדדי				
			עמ"ק	אמ"ק										
מגרש מיוחד	1	2195 מ"ר	30% לקומה	-	5% לקומה	10%	150%	כפי שמסומן בתשרים	כפי שמסומן בתשרים	כפי שמסומן בתשרים	4 קומות			
מסחרי	2	1120 מ"ר	40% א.ק 40% ב.ק 15% ג.ק	35%	25%	20%	175%	כפי שמסומן בתשרים המצורף (א)	כפי שמסומן בתשרים המצורף (א)	כפי שמסומן בתשרים המצורף (א)	3 קומות מעל קומת המרתף			

עמ"ק = על מפלט הכניסה הקובע

אמ"ק = אחת מפלט הכניסה הקובע

(א) בקומת המרתף מותר קו בנין 0.

(\*\*) חניה מקורה בקומת קרקע בשטח עד 50 מ"ר תחושב ב-2% הבניה בשטחי שירות (במסגרת ה-20%)

## **12) תכליות מותרות**

התכליות המותרות יהיו עפ"י תוכנית מיתאר אשדוד 101/02/3  
אזור למגרשים מיוחדים (מס' 1) - תוכנית זו לא משנה יעודים מאושרים  
בתוכניות קודמות.  
אזור מסחרי (מס' 2) - כל היעודים המאושרים ברשימת התכליות  
למשחר בתוכנית המיתאר (כגון בנקים, חנויות למכירה קמעונאית  
משודים וכו'.

## **13) תקן החנייה**

תקן החנייה בשטח התוכנית יהיה בהתאם לתוכנית המיתאר אשדוד  
101/02/3. החנייה תתוכנן בתחום המגרש.

## **14) דרך משולבת**

השטח המיועד לדרך משולב כפי שמסומן בתשריט מהווה ציר  
לתנועה מוטורית ורגלית פתוח לכלל הציבור.

## **15) חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון  
והבנייה.

## **16) היתרי בניה**

היתרי בניה יצאו על פי הוראות תוכנית זו ותוכנית פיתוח  
שטח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.

## **17) שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום קבלת תוקף של תוכנית זו.

\_\_\_\_\_ (א) בעל הקרקע

\_\_\_\_\_ (ב) היזם

\_\_\_\_\_ (ג) עורך התוכנית

\_\_\_\_\_ (ד) הועדה המקומית

\_\_\_\_\_ (ה) הועדה המחוזית

**דפוס שיקמו**  
**אדריכל**  
**מח' תל אביב**

**עיריית אשדוד**

ועדה המקומית (משנה בליצ'ה)

בנון ובניה המליצים... 4...

מס' 4.1.1.24 אשר אח' הביקשה

ש"ן 69/102/03/3

59/102/03/3

77/102/03/3

חתימה:  16/5/95

תאריך: \_\_\_\_\_

**אדריכל בני מילמן**  
מנהל יוק  
תכנון רישוי ומסחר  
עיריית אשדוד