

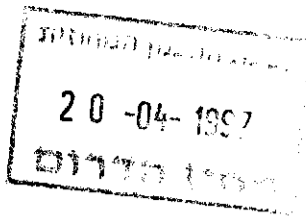
### מבוא

אזור בקמה ממוקם בחלקה הצפוני של העיר אשדוד, הגובל ברובעי המגורים א' ו-ב' מדרום ואזור תעשייה ואחסנה מצפון.

יעודו בתכנית המתאר הסטוטורית היה להוות חץ בין רובעי המגורים והנמל ולשמש כאזור שרותים לנמל.

הקצאת האתרים לבית חולים סעודי - מרכז גריאטרי ומלונית - הוסטל, נעשתה בסמוך לשטחים המפותחים במערב והנשענים על כביש הגישה והכניסה לעיר מכוון הנמל; דבר המאפשר גישה נוחה מבלי להכנס לרובעי המגורים. וע"י כך למנוע הפרעה או מטרד לתושבים.

התכנית יוצרת מסגרות תכנוניות משלימות לכביש S מצפון ולרח' ז'בוטינסקי מדרום התוחמים את האזור.



**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי אשדוד**

**תכנית מס' 63/101/02/3**

שינוי לתכנית מס' 101/02/3

שינוי לתכנית מס' 1/116/03/3

שינוי לתכנית מס' 27/102/03/3

שינוי לתכנית מס' 126/03/3

שינוי לתכנית מס' 9/118/03/3

שינוי לתכנית מס' 2/116/03/3

**אזור תעשייה בקמה**

(1) שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 63/101/02/3 (להלן "התכנית").

(2) מקום התכנית: מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
עיר: אשדוד  
חלקי גושים: 2453, 2064, 2062, 2065, 2077, 2086

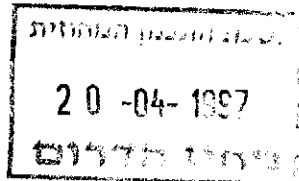
(3) מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:  
א. 10 דפי הוראות כתובים (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. תשריט התכנית ערוך בק.נ.מ. 1:2500 (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

⋮

(4) ציונים בתשריט: על פי המסומן והמתואר במקרא.

(5) שטח התכנית: כ - 464 דונם.



- (6) היזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד.
- (7) בעל הקרקע: קי.בי.ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ - ואחרים, מנהל מקרקעי ישראל.
- (8) עורך התכנית: פרלשטיין ושות', אבי מאיר - אדריכלים ובוני ערים רח' אחוזת בית 3 ת"א 03-5101191.
- (9) מטרת התכנית:
- א. יצירת מסגרת תכנונית להקצאת שטח לתכנון בית חולים סעודי-מרכז גריאטרי ע"י שינויים ביעודי הקרקע.
  - ב. יצירת מסגרת תכנונית להקצאת שטח לתכנון מלונית (מוטל) ע"י שינויים ביעודי הקרקע.
  - ג. החזר שטח שווה לשטח המיועד בסעיף קטן א ו-ב כשטח ציבורי פתוח.
  - ד. יצירת מסגרת תכנונית לקביעת זכויות הדרך לרח' ז'בוטינסקי מצומת רח' בני ברית במזרח ועד צומת רח' הראשונים במערב.
  - ה. יצירת מסגרת תכנונית לקביעת זכויות הדרך לכביש S מצומת רח' אורט במערב ועד צומת רח' בני ברית במזרח.
  - ו. יצירת מסגרת תכנונית לקביעת זכויות הדרך לשדרות הרצל מרח' ז'בוטינסקי בדרום ועד כביש s צפון.
  - ז. יצירת מסגרת תכנונית לקביעת זכויות הדרך לכביש z מרח' ז'בוטינסקי צפונה.
  - ח. לקבוע תקנות וזכויות בניה.
- (10) יחס לתכנית הראשית:
- על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר אשדוד, 101/02/3, ותכניות 1/116/03/3, 27/102/03/3, 126/03/3, 9/118/03/3, 2/116/03/3 פרט לאותם העיניינים שנקבעו בתכנית זו, ובאם התגלתה סתירה בין הוראות תכנית זו ותכנית המתאר, יכריעו הוראות תכנית זו.

הנחיות וזכויות בניה למצב קיים לפי תכניות מאושרות (נ1)

חזרות	מס' קומות גובה בנין	היקפי בניה מרבניים למגורש במ"ר או ב-%	שטח מגורש דונם	מס' מגורש ויעודו	אזור
לפי ת.ב.ע. מאושרת מס' 126/03/3	2 קומות	1500 מ"ר + 750 מ"ר מרתף	כ- 4.8 דונם	מס' 1 תחנת דלק	בקמה
לפי ת.ב.ע. מאושרת מס' 1/116/03/3	9 קומות	סה"כ שטחי הרצפות בכל הקומות לא יעלה על 140%	כ- 6.0 דונם	מס' 2 שטח "צעים"	בקמה
שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 140% משטח המגורש	4 קומות	35% לקומה	כ- 223.3 דונם	מס' 3 - מס' 4 מסחר	בקמה
שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגורש	3 קומות	40% לקומה	כ- 17.4 דונם	תע - 1 מלאכה ותעשייה זעירה	בקמה
לפי ת.ב.ע. מאושרת מס' 2/116/03/3	3 קומות	6 יח' לדונם נטו 10 יח' לדונם ברוטו 40% לקומה	כ- 15.0 דונם	מג - 1 מגורים ב'	בקמה
שטח כולל 120%			כ- 20.1 דונם	מג - 1, מג - 2 מבני ציבור	בקמה

מס' תכנית: 20-04-1597  
 תאריך: 2003/03/11

מס' תכנית: 20-04-1097  
 תאריך: 1997

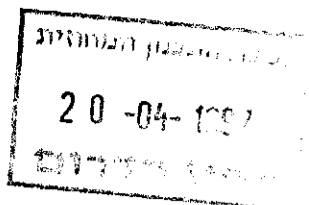
דף מס' 6 מתוך 10 דפים

(11)א הנחיות וזכויות בניה מצב מוצע:

אזור	מס' מגרש ויעודו	שטח מגרש דונם	היקפי בניה (בכל היקפי)	מירביים (הקומות)	למגרש	מס' קומות	תכנית מירבית	סה"כ למגרש מעל ומתחת לקרקע	קוי בנין	מיקום		מטרת
										למטרות עקריות % או מ"ר	למטרות שרות % או מ"ר	
בקמה	1 שטח למוסד	כ- 4.0 דונם	מקום	160%	40%	4	50%	250%	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	
בקמה	2 שטח למלונות	כ- 5.9 דונם	מקום	80%	20%	2	50%	150%	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	
בקמה	מס' 1 תחנת זלק (קיימת ומופעלת)	כ- 4.8 דונם	מקום	1500 מ"ר	---	2	---	2250 מ"ר	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	
בקמה	מס' 2 מסחרי (שטח "צים")	כ- 6.0 דונם	מקום	140%	50%	9	55%	350%	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	
בקמה	מס' 3א, 3ב, 3ג, 4	כ- 162 דונם	מקום	140%	50%	4	55%	350%	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	
בקמה	תע-1 מלאכה העשייה זעירה	כ- 16.0 דונם	מקום	120%	15%	3	55%	215%	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	
בקמה	מג-1 מגורים ב'	כ- 11.3 דונם	מקום	120 מ"ר ליח' דיור	25 מ"ר ליח' דיור	1	---	---	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	
בקמה	מג-1, מג-2 מבני צבד	כ- 20.1 דונם	מקום	120%	40%	3	55%	240%	ק צ א	מטרת	מקום	
										מקום	מקום	

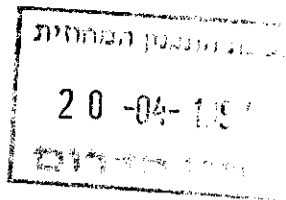
הערות לסעיף 11א:

- א. בסמכות הועדה המקומית לשנות מס' הקומות בתנאי שסך כל הזכויות לא ישנתה.
- ב. שטחי השרות התת-קרקעיים יהיו למטרות חניה, אחסנה, ח. מכוונות וכו'. תכנונם יאושר עד גבולות המגרש.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בין הקומות ובתנאי שסך כל הזכויות לא יגדל.
- ד. כל השטחים חושבו במדידה אנליטית.



(12) תכליות ושימושים:

- 12.1 שטח למוסד מגרש 1
- א. אופי הבניה: בנין בן 4 קומות על הקרקע מעל קומת מרתף המיועדת לחניה ושרותים טכניים.
- ב. שימושים מותרים: בית חולים סיעודי מרכז גריאטרי.
- ג. מרחק הבנין ממשאבות תחנת הדלק יהיה עפ"י הוראות ת.מ.א.-18.
- 12.2 שטח למלונות מגרש 2
- א. אופי הבניה: בנין בן 2 קומות על הקרקע מעל קומת מרתף המיועדת לחניה ושרותים טכניים.
- ב. שימושים מותרים: מלונות (מוטל).
- 12.3 שטח לתחנת דלק מגרש מס 1 (תחנה קיימת ומופעלת) אופי הבניה ושימושים מותרים לפי תכנית 126/03/3.
- 12.4 שטח לבנין מסחרי מגרש מס 2 אופי הבניה והשימושים המותרים לפי תכנית 1/116/03/3.
- 12.5 שטח לבניני מסחר מגרשים מס' 3 א', 3 ב', 3 ג', 4. אופי הבניה והשימושים המותרים לפי המפורט בתכנית המתאר 101/02/3.
- 12.6 שטח למלאכה ותעשייה זעירה מגרש תע 1 אופי הבניה והשימושים המותרים לפי המפורט בתכנית המתאר 101/02/3.
- 12.7 שטח לבניני מגורים
- א. אופי הבניה: לפי תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית
- ב. שימושים מותרים: מגורים בלבד.
- 12.8 שטח לבניני ציבור אופי הבניה והשימושים המותרים לפי תכנית 2/116/03/3.
- 12.9 שטח לתכנון בעתיד תוגש תכנית מפורטת אשר תכלול את התכליות המותרות, זכויות הבניה, גובה הבנינים, שטחי הבניה והוראות מפורטות אחרות. התכנית המפורטת תאושר על ידי הועדה המחוזית.



(13) חומרי גמר : חומרי הגמר למבנה יהיו חומרים עמידים כגון : קרמיקה, פסיפס, אבן נסורה, פלטות גרנוליט או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.

(14) תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי הבניה לבית החולים הסיעודי ינתנו לאחר תיאום ואישור מוסדות הבריאות המחוזיים, וע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד.
- ב. היתרי הבניה למלונות יהיו בהתאם לדרישות משרד התיירות וע"פ תכנית בניו שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה למגורים יוצאו ע"פ תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ד. היתרי בניה לשאר המגרשים ינתנו ע"פ תוכנית בניו ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול נספחי תנועה בתאום עם משרד התחבורה ורשויות התמרור.
- ה. היתרי בניה למלאכה ותעשייה זעירה ינתנו לאחר תיאום ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד.

(15) גישה וחניה :

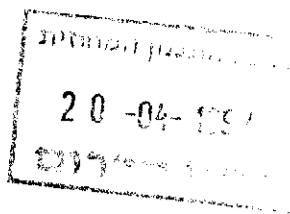
- א. החניה כולה תהיה בתחום המגרש - לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.
- ב. לא תהיה גישה למגרשים מכביש S ושד' הרצל.

(16) מערכות התשתית :

16.1 ניקוז ותיעול :

- א. ניקוז השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.
- ב. היתר הבניה יותנה בפתרון הניקוז.





16.2 **ביוב ושפכים :**

מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר בהתייחס לשפכים בבית חולים גיראטרי רפואי.

16.3 **יתר אישורי מערכות התשתית ינתנו בתאום עם כל הרשויות המוסמכות.**

- (17) **חשמל ותקשורת :** קוי החשמל והתקשורת יהיו בצנרת תת-קרקעית לפי הנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ, חברת בזק ומשרד התקשורת.
- (18) **חלוקה ורישום :** חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .
- (19) **הפקעות לצרכי ציבור :** השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף- 188 א'-ב'.
- (20) **ביצוע התכנית :**
- א. תחילת ביצוע התכנית תוך 12 חודשים מיום קבלת תוקף לגבי שינוי היעוד לבית חולים סיעודי - מרכז גיראטרי ולמלונית ולא, יחזור היעוד לקדמותו.
- ב. לגבי יתר מטרות התכנית היא תבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.

מס' תעודת זהות: 20-04-1957  
מס' תעודת זהות: 20-04-1957

חתימות: (21)

חתימת היזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

חתימת בעל הקרקע:

קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ - ואחרים

מינהל מקרקעי ישראל

אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים  
פרלשטין ושות'  
אתר בית 3 ת"א 65143  
טל. 03-5101191 פקס 5172742

חתימת עורכי התכנית:

פרלשטין ושות', אבי מאיר - אדריכלים ובוני ערים

תאריך:

14.11.95, 10.7.95, 25.06.95, 9.03.95, 14.02.95, 25.10.94

16.04.97, 31.12.96, 12.11.96, 7.11.96, 14.10.96, 5.02.96