

נספח 3

45.93

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
תכנית מפורטת מס' 9/113/03/3 - רובע הסיטי אשדוד  
שינוי לתכנית מפורטת 4/113/03/3, ו- 08/113/03/3

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

עיר: אשדוד

גושים וחלקות: גוש: 2072 חלקות: 3, 4, 5, 7, 8, 16, 29, 31, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 61.

חלקי חלקות: 10, 12, 13, 14, 33, 35, 37, 57.

גוש: 2071 חלק מחלקה: 45  
גוש: 2019 חלקות: 33 חלקי חלקות: 32  
גוש: 2079 חלקי חלקות: 4, 14  
גוש: 2073 חלקי חלקות: 19  
גוש: 2020 חלקי חלקות: 28  
חלק מגוש: 2304

שטח התכנית: כ- 599 דונם

גבולות התכנית: במערב - שטח המרינה  
במזרח - סיטי מזרח  
בצפון - שד' ירושלים  
בדרום - המשך כביש H מערבה

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל וק.ב.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית אשדוד וק.ב.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.

עורכי התכנית: נודלמן בינה - אדריכלים רח' ליסין 5 ת"א, 62997 טל: 6916601.  
לואיס קרול - אדריכלים בינלאומי ת.ד. 39133 ת"א.

תאריך: אוגוסט 1993

1. מבוא : המבוא לתקנות אלו כפי שמובא בדף מס' 1 הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. שם התכנית ותחולתה : תכנית זו תקרא תכנית מס' 9/113/03/3 לרובע הסיטי אשדוד, שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/113/03/3 ו- 8/113/03/3 (להלן "התכנית").

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מידה 1:1250.

3. מסמכי התכנית : א. 9 דפי הוראות בכתב להלן הוראות התכנית.  
ב. תשריט בק.נ.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה בלבד ולא מחייב.

4. מטרת התכנית : תכנון מחדש לרובע הסיטי אשדוד על ידי שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות קודמות: התכנית מהווה שינוי לתכניות קודמות מס' 4/114/03/3 ו-8/113/03/3 ומבטלת אותן למעט חלק מהוראותיהן שלא השתנו ומופיעות בתכנית זו.

6. ציונים בתשריט : כמתואר וכמסומן במקרא ובתשריט.

7. רשימות סוגי מסחר ומשרדים בשטח התכנית

: סוגי מסחר:

חנויות למסחר קמעוני: מזון ומשקה, ביגוד והנעלה, כלי בית, טבק וצרכי עישון, ציוד ספורט, תמרוקים, חומרי ניקוי, דברי סידקית, עיתונים ומכשירי כתיבה, צמר וסריגה, צילום וצרכי צילום, תכשיטים ושעונים, תקליטים, קלטות ודיסקים, חפצי אומנות, נוי וקדושה, ארנקים, תיקים ומזוודות, עתיקות, צעצועים, פרחים ועציצים, גלריות וכיו"ב.

בתי אוכל ומשקה: מסעדות, בתי קפה, קונדיטוריות, מזנונים, אולמי שמחות וכיו"ב.

שרותים אישיים: מספרות ומכוני יופי, אופטיקאים, בתי מרקחת, ניקוי יבש וגיהוץ, מכבסות אוטומטיות - לשרות עצמי או לקבלת כביסה בלבד, תיקוני נעליים, תיקון מכשירי חשמל וכיו"ב.

מועדונים ודיסקוטקים למעט באיזור מגורים משולב. כל האמור לעיל בתנאי שהשימושים לא יהוו מיטרד כלשהוא, לסביבה עפ"י שיקולה הבלעדי של הועדה המקומית.

#### סוגי משרדים:

משרדי ממשלה, משרדי עיריה ורשויות, בנקים, דואר, סוכני ביטוח, תיווך דירות ונכסים, משרדי מוניות, השכרת רכב, שרותי תיור והובלת נוסעים, סוכני נסיעות, צילומי מסמכים ותרגומים, פירסום ויחסי ציבור, סטודיו לאומנים, מכוני התעמלות, אמרגנים, סוכנויות למכירת כרטיסים למופעים, רופאים ורופאי שיניים, אדריכלים, מהנדסים, ראיית חשבון, שמאים ומודדים, ייעוץ כלכלי, עורכי דין וכיו"ב.

#### **תכליות ושימושים**

**: האזורים מחולקים למגרשים:**

**והוראות בניה**

8. אזור מסחרי ומשרדים: מגרשים 1ב', מ-4A, 6, מ-6; מ-7; מ-8; מ-9; מ-10. תכליות מותרות:  
(א) מסחר - ראה סעיף 7  
(ב) משרדים - ראה סעיף 7  
שטח בניה ומספר קומות בהתאם לטבלת לוח אזורים סעיף מס' 33.

9. אזור מלונאות ומסחר: מגרשים: 1ג', 2, תכליות מותרות הן מלונות לסוגיהם ומסחר בקומת קרקע.  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בנוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמוגדר בסעיף 23, 25.  
שטח הבניה ומספר הקומות על פי טבלת לוח אזורים סעיף 33.

10. אזור מלונאות ונופש: מגרש 55  
התכליות המותרות הן בתי מלון, פנסיונים, מוטלים,  
הוסטלים, דירות נופש, בנייני נופש ובידור, הכל  
עפ"י תכנית מפורטת.
11. אזור מגורים מיוחד: ה-7, ה-8, 56.  
התכליות המותרות הן מסחר בקומת קרקע ומגורים  
בקומות עליונות. שטחי בניה ומספר קומות בהתאם  
לטבלת לוח אזורים סעיף 33.
12. אזור מגורים משולב : מגרשים ה-2, מ-3,3.  
התכליות המותרות הן יחידות מגורים ו/או מגורי נופש  
על קומת קרקע מסחרית.  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ועיצוב  
אדריכלי כמוגדר בסעיפים 23, 25.  
שטחי בניה ומספר קומות בהתאם לטבלת לוח אזורים  
סעיף 33.
13. אזור לתכנון בעתיד: מגרש 9.  
לאזור תוגש תכנית בינוי מפורטת אשר תכלול את  
התכליות המותרות, זכויות הבניה, גבה הבנינים, שטחי  
הבניה והוראות מפורטות אחרות.  
התכנית המפורטת תאושר על ידי הועדה המקומית והועדה  
המחוזית.  
התכנית תוגש בק.נ.מ. אשר לא יהיה קטן מק.נ.מ.  
1:1250 ותהיה כפופה להנחיות עיצוב תוכנית זו.
14. אזור למרכז  
תחבורה : מגרש 5,  
התכליות המותרות הן: רציפים פתוחים ומקורים להורדת  
והעלאת נוסעים, משרדים לתפעול ושירותי נוסעים  
כגון: קופות, מועדון, שמירת חפצים, אגד חבילות, אגד  
תיור, דאר, בית כנסת, מסעדה, מטבח, שירותים  
ציבוריים ומשרדי הנהלה, מתקני תפעול ושירותים  
מהירים לאוטובוסים, חניון לאוטובוסים, חניון לרכב  
פרטי ושטחי מסחר.  
הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח.  
שטחי הבניה ומספר הקומות בהתאם לטבלת לוח אזורים  
סעיף 33.

15. אזור לבניני ציבור: מגרשים א-3, א-4, 7.

א. התכליות המותרות הן בנינים למוסדות ציבור, תרבות, קונגרסים, מתקני טפורט, רווחה, שטחים פתוחים, בתי קפה, מסעדות ושירותים הנילוויים למוסדות הציבור וכן חניונים.

ב. בתחום השטחים לבניני ציבור תובטח זיקת הנאה ומעבר לציבור.

ג. זכויות הבניה בהתאם להוראות בסעיף מס' 33.

ד. ניתן לחלק מגרשים אלה למגרשי משנה ולבקש היתר בניה בנפרד על מגרשי המשנה, בתנאי שתאושר תכנית בינוי למגרש בכללותו. בהתאם להוראות המצויינות בסעיף 23.

ה. כל בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח לביצוע של כל המגרש ותכלול את ההוראות אשר בסעיפים 25, 23 להלן.

16. שטח ציבורי פתוח : מגרש צ-1, צ-2, 57

א. התכליות המותרות הן גנים ציבוריים, מזרקות, כרות וגני נוי, מתקני גן, משחקים, קיטסקים ו'כדור', עד 10% מהשטח הפתוח. בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחניות לשימושים הכלולים בשצ"פ.

ב. תוכן תכנית פיתוח שבה יסומנו דרכי שירות, חניות עיליות או תת קרקעיות, מעברים ושירותים כמפורט להלן ובהתאם לרשימת התכליות.

תכנית הפיתוח תאושר על ידי הועדה המקומית.

17. שביל הולכי רגל : מגרש צ-2 תוכן תכנית פיתוח אשר בה יפורטו אלמנטים עיצוביות כגון: ריצוף, קירוי, צמחיה, דיהוט וניקוז. תכנית הפיתוח תאושר על ידי הועדה המקומית.

18. דרכים : תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים.

- א. לא תנתן גישה למגרשים 1ב', 1ג' ו-3 ישירות מדרך ירושלים ו/או רחוב הרצל, הגישה תהיה מכביש השירות המקביל לרחוב הרצל והצמוד למגרש 1ב'.
- ב. הנגישות למגרש 3 תהיה מרחובות ד-2, ד-4.
- ג. הנגישות למגרש 6 תהיה מכביש ד-1 בלבד.

19. חניות : החניה בתחום כל מגרש בהתאם ליעודי השטחים והתקנים התקפים בעירית אשדוד.  
תותר חניה נוספת, תת קרקעית, באיזורים המסומנים בתכנית כזכות מעבר להולכי רגל, שביל וכיכרות הולכי רגל ושטח ציבורי פתוח.

20. חזית מסחרית בקומת קרקע : במגרשים אשר בהם מצוין שטח מסחרי בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לדרכים ושביל הולכי רגל תבוצע חזית מסחרית בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

21. קו בנין : קו הבנין במגרשים יהיו כמצוין בתשריט.

22. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, סעיף 188 א', ב'.

23. תכנית בינוי ופיתוח : לכל מגרש בתכנית תוגש תכנית בינוי ופיתוח ע"י בעלי הזכויות במקרקעין לאישור הועדה המקומית ועל סמך תכנית זו יוצאו היתרי בניה לכל מגרש ומגרש.  
תכנית הבינוי והפיתוח תוכן לפי התנאים המפורטים להלן:

א. תכנית בינוי בק.נ.מ. לפי דרישות מהנדס העיר, על רקע תכנית מדידה מאושרת שתכלול העמדת מבנים ופיתוח השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, דרכי גישה לרכב והולכי רגל וחניה באשור גורמי התחבורה המוסמכים. התכנית צריכה להבטיח המשכיות עיצובית עם מגרשים שכנים בהתאם לדרישות מהנדס

העיר. התכנית תגדיר לפי הצורך, חלוקה למגרשי בניה משניים, שלבים ויחידות מינימליות לביצוע. ב. תכנית תשתיות למגרש של: מים, חשמל, טלפון, טלויזיה, גז, ביוב, ניקוז, ואינסטלציה. ג. מיפרט עיצוב ופיתוח שיכלול פתרונות עקרוניים לחזיתות הביניים, חומרי בניה וכן פרטי ריהוט רחוב או מעברים, ריצוף ופיתוח. ד. היתרי בניה יותנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב (כמפורט בתמ"א 31 סעיף 15.4).

24. ביצוע בשלבים : הועדה המקומית רשאית להתיר ביצוע בפועל של בניה בחלקים ממגרש הבניה בתנאי שהדבר יעשה בהתאם ליחידות מינימליות לביצוע שיוגדרו בתכנית בינוי ופיתוח שתתיחס למלוא זכויות הבניה במגרש. הועדה המקומית רשאית לדרוש השלמת בניה או חלקים ממנה, ביחידות המינימליות לביצוע כתנאי להתחלת בניה ליחידה הבאה.

25. הנחיות עיצוב : להבטחת המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל שלבי הפיתוח יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:

א. הבנינים שגבהם מעל 4 קומות + קומה מסחרית לאורך שביל הולכי רגל, יתוכננו כך שלא יעלה גובה הבניה האנכית על 3 קומות + קומה מסחרית והיתרה בנסיגה מדורגת כל 1.5 מ' לפחות. ב. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של מהנדס העיר. ג. חמרים לגמר חוץ של קירות בנינים - אבן, אבן נסורה, סינטטית ו/או חומרים קרמיים.

26. זכות מעבר להולכי-

רגל ותנועה

מוטורית

: על רקע ייעוד השטח באזורים שונים בתחומי מגרשים בתכנית אשר סומנו בהתאם בתשריט, יותר מעבר כלי רכב למטרות כניסה/יציאה לחניה/ו/או פריקה וטעינה ומעבר הולכי רגל. זכות מעבר זו תרשם בספרי האחוזה. מבקש היתר בניה מחויב באישור יועץ תנועה, לשילוב תנועה

מוטורית והולכי רגל.

מבקש ההיתר מחויב לפתח אזורים אלה שבתחום המגרשי או לממן את מלוא עלות תיכנונם ופיתוחם, כפי שיקב על ידי מהנדס העיר ולפי דרישותיו העיצוביות.

### 27. זכות מעבר

להולכי רגל בלבד : באזורים שונים בתחומי מגרשים אשר סומנו בהתאם בתשריטת תהיה זכות מעבר להולכי רגל. זכות מעבר זו תרשם בספרי האחוזה. מבקש היתר בניה במגרש הכול זכות מעבר בשביל להולכי רגל מחויב לפתח איזורי אלה שבתחום המגרשים או לממן את מלוא עלות תכנון ופיתוחם כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, ולפי דרישות העיצוביות כגון: ריצוף, קירוי, צמחיה, ריהוט רחוב ניקוז וכו'.

מהנדס העיר רשאי להטיל את מלאכת התכנון והפיתוח על מעברים אלה על גורם כלשהוא, לפי שיקולו הבלעדי.

28. רישום זיקת הנאה : תירשם זיקת הנאה כחוק בעת רישום הנכסים בלשכת מרע המקרקעין מול החזיתות המסחריות, בין גבול המגר לבין קיר הבניין וזאת לצורך שיוכם של אזורים אנ למדרכה.

29. אחזקה : מפתחי כל יחידת ביצוע יתחייבו להסדר שמטרתו להבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של כל הרכוש המשותף כגון גינות, אחזקה, ניקיון, תאורה, תשתיות עיליות ותו קרקעיות.

30. פרצלציה : שטחי המגרשים הרשומים בסעיף מס' 33 הינם משוער בלבד ויקבעו במדויק לאחר הכנת תכניות מדידות מדויקות לצרכי רישום. חלוקה ורישום יבוצעו מיד אישור תכנית זו, על ידי היזם ועל חשבונו, באמצע מודד מוסמך. תכנית לצרכי רישום תאושר בלשכת ריש המקרקעין.

31. ביצוע התכנית : 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

32. תשתית : כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה קרקעיות לרבות מערכת השמל מתח נמוך וגבוה וטלפון לאישור הרשויות המוסמכות.



01-6234-84

נדלמן בינה-אדריכלים  
רח' לייסין 5 ת"א 62997  
טל: 264784 טל/פקס 6916601

מתכנן:  
נדלמן בינה -  
אדריכלים  
לואיס קרול  
אדריכלים בינלאומ

08-11-1993

בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל  
וק.ב.ע. קבוצת  
עמל"ה המרמ"מ  
אדריכל המחוז  
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

.34

חתימת היוזם:  
מנהל מקרקעי ישראל  
עירית אשדוד  
ק.ב.ע. קבוצת

אדרי בני מגדמן  
מנהל מחי תכנון עיר  
עירית אשדוד

**עירית אשדוד**  
הועדה המקומית (משוה-מליצה)  
לתיכנון ובניה החליטה בישיבה מס' 178  
מיום 20/10/93 שלאשר את הבקשה:  
שטח לתכנון - 4/113/03/3  
8/113/03/3  
חובית זו תיקרא.....  
חאריד 16/8/93  
חתימה  
יו"ר ועדת בנייה

ר.  
14

ל, x  
9/13/03

התורה המגויסה ביום ה' י"ג  
 תש"ס (תש"ס) - 1990

9/13/03

התורה המגויסה ביום ה' י"ג  
 תש"ס (תש"ס) - 1990

5/2/93

9/13/03

התורה המגויסה ביום ה' י"ג  
 תש"ס (תש"ס) - 1990

9/13/03

התורה המגויסה ביום ה' י"ג  
 תש"ס (תש"ס) - 1990

9/13/03

9/13/03

התורה המגויסה ביום ה' י"ג  
 תש"ס (תש"ס) - 1990

9/13/03

התורה המגויסה ביום ה' י"ג  
 תש"ס (תש"ס) - 1990

9/13/03