

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית

06-08-1997

מחוז הדרום

מבוא

1. להעביר את זכויות הבניה ממגרש א 35 ברובע ג' גוש : 2464 ולהפוך את המגרש לשטח ציבורי פתוח.
2. הזכויות הנ"ל עוברות בחלקם לרובע ג' ורובע ח'.
3. זכויות הבניה ל- 24 יח"ד ינתנו בתכנית מפורטת נפרדת.
4. בגוש : 2462 חלקה 64 התוספת של 22.1% למטרות עיקריות נובעת מהעברת * זכויות בניה לפי 48.5 מ"ד לדירה, סה"כ ל - 36 דירות שנוספו 1746 מ"ד. הזכויות הנ"ל התווספו לזכויות לא מנוצלות - לפי כך שטח עיקרי ממוצע לדירה הוא 117.2 מ"ד.
* שטח שרות ממוצע לדירה נוספת 16 מ"ד. סה"כ ל - 36 דירות שנוספו 576 מ"ד.

משרד התכנון והנדסה	
תוקף התכנון: 1965-1997	
מס' תכנון:	10/113/97
תאריך תחילת התכנון:	28/8/97
תאריך תחילת ההחליטה:	
תאריך תחילת התכנית:	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר תחנה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10/113/97
סכום בילקוט התכנון: 4,567
מיום 11/9/97

לשכת התכנון המחוזית
06-08-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

- 2 -

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 10/113/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 /במ/54 / 2 - רובע ג'
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 103 / 20 - רובע ג'
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 /במ/ 159 - רובע ח'.

לשכת התכנון המחוזית
06-08-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

- 3 -

מרחב תכנון מקומי - אשדוד
תכנית מפורטת מס' 10/113/03/3

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/113/03/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/ מב/ 154 /2,
3/ במ/ 159 (רובע ח') 3/ 103 /03 /20 (רובע ג')

1. שם התכנית :

2. המקום :

מחוז : הדרום.

נפה : אשקלון.

עיר : אשדוד

גוש : 2464 חלקה : א35 - רובע ג'

גוש : 2462 חלקה : א64 - רובע ג'

גוש : 2074 חלקה : א160 - רובע ח'

3. שטח התכנית :

גוש : 2464 חלקה : א35 - שטח : 2,42 ד'

גוש : 2462 חלקה : א64 - שטח 7,90 ד'

גוש : 2074 חלקה : א160 - שטח 7,989 ד'

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות
התכנית") תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן
"התשריט")
המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. בעל הקרקע :

גוטנברג בנין והשקעות בע"מ.
מורשת יהודה ויהודית חברת לבנין והשקעות בע"מ
נכסי ר.א.ר.ד לבנין בע"מ.

6. יחם התכנית :

גוטנברג בנין והשקעות בע"מ

7. המתכנן :

יצחק ישר, אבנר ישר אדריכלים
יהודה הלוי ו ת"א

8. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית, להקמת אזור משולב (מגורים
מיוחד ומסחר) ואזור מגורים ג' ע"י שינויים במיעודי
הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה (זכויות בניה)
בגוש : 2464 חלקה : א35, גוש : 2462 חלקה : א64
גוש : 2074 חלקה : א160

06-08-1997

מחוז הדרום

העתק משרדי

- 4 -

9. יחס לתכניות אחרות :
תכנית זו מהווה שינוי לחכניות מס' 3/מב/54/21 -
רובע ג', 13/03/103/20 - רובע ג', 73/במ/159 -
רובע ח', וכפופה להוראות תכנית המיתאר אשדוד
על תיקוניה, במקרה של סתירה בין תכנית זו לכל
תכנית אחרת תחולנה הוראות תכנית זו.

10. הפקעות לצרכי ציבור :
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה
המקומית ומירשמו ע"ש הרשות המקומית כאמור בחוק
התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' וב', למעט
מגרש 35 א' המיועד לשטח ציבורי מנוח, אשר יועבר
לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה.

11. ציונים בתכנית :
כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

העתק משרדי

12 - טבלת זכויות בניה

12.1 - רובע ג' - מגרש א-35
מצב קיים לפי ת.ב.ע. 3\במ\54\2

טבלת זכויות בניה -

מס' יח' דיר	מס' קומות (*)	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות מ"ר	תכנית מרבית %	סה"כ מ"ר	זכויות בניה			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק				למטרות שירות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום			
60	9		4	5	3870		3870	960	2910	מעל הקרקע	2515	35א	סגורים סוגן דיר
	קומות	0	0	0	-		4000 (**)	4000	-	מתחת הקרקע			
	+				880		880	440	440	מעל הקרקע			
	3				-		-	-	-	מתחת הקרקע			
	קומות מרתף				1000		1000	300	700	מעל הקרקע			
					-		-	-	-	מתחת הקרקע			

(*) 7 קומות סגורים + 2 קומות מיסחר וציבורי
(**) לחניה בלבד

מצב מוצע

טבלת זכויות בניה -

מס' יח' דיר	מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות מ"ר	תכנית מרבית %	סה"כ %	זכויות בניה (*)			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק				למטרות שירות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום			
-	-	כמסומן בתשריט			-		10%	-	-	מעל הקרקע	2515	35א	שצ"פ
-	-	-	-	-	-		-	-	מתחת הקרקע				

(*) ראה סעיף 13.3 בתקנון זה

לשכת התכנון המחוזית
06-08-1997
מחוז הדרום

העתק מוסרי

12.2 - גוש 2462 חלקה 64

מצב קיים מורשת יהודה לפי ת.ב.ע. 3\03\103\20

טבלת זכויות בניה -

מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות %	סה"כ מ"ר	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	היעוד
	ק	צ	א			למטרות עיקריות	למטרות שירות	מיקום			
3 או 4 קומות על עמודים	6	5	5	(*) 120	11850	-	30	מעל הקרקע	7.9 ד'	64	מגורים ג'

(*) בנוסף מתווספים 25% (מה-30%) מרפסות

מצב מוצע

טבלת זכויות בניה -

מס' דיר	מס' קומות	קוי בנין			מרבית תכנית %	סה"כ לכל הקומות %	סה"כ מ"ר	זכויות בניה			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א				למטרות עיקריות	למטרות שירות	מיקום			
116	4 קומות על עמודים	כמסוכן בתשריט	30 %	179.3%	14172 ס"ר	576 ס"ר	13596 ס"ר	מעל הקרקע	7.9 ד'	64	מגורים ג'		

(*) התוספת של 22.1% למטרות עיקריות נובעת מהעברת זכויות בניה לפי 48.5 מ"ר לדירה

סה"כ ל-36 דירות נוספו 1746 מ"ר.

הזכויות הנ"ל התווספו לזכויות לא מנוצלות - לפיכך שטח עיקרי ממוצע לדירה הוא 17.2 מ"ר.

(**) שטח שרות ממוצע לדירה נוספת 16 מ"ר. סה"כ ל - 36 דירות נוספו 576 מ"ר.

יגון ק - 2
יגל תיקן א
מספר 4302

לשכת התכנון המחוזית
 06-08-1997
 מחוז הדרום

העתק משרדי

12.3 - רובע ח' - גוש 2074 חלקה 160

מצב קיים לפי ת.ב.ע. 3/במ/159

טבלת זכויות בניה -

מס' יח' דיר	מס' קומות	קו' בנין			סה"כ לכל הקומות מ"ר	תכנית מרבית %	סה"כ מ"ר	זכויות בניה			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק				למטרות שירות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום			
200	13	5	5	5	16250	20%	16250	3250	13000	מגל הקרקע	7.989	160	מגורים מיוחד

מצב מוצע

טבלת זכויות בניה -

מס' יח' דיר	מס' קומות (**)	קו' בנין			סה"כ לכל הקומות מ"ר	תכנית מרבית %	סה"כ מ"ר	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	שימושים	היעוד
		א	צ	ק				למטרות שירות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום				
200	15 קומות	כמסומן בתשריט			16250	20%	1250	250	1000	מגל הקרקע (*)	7.989	160	מגורים מיוחד	אזור משולב
-	+	0	0	0	4000		4000	4000	-	מתחת הקרקע (חניה)				
	עד 2 קומה	כמסומן בתשריט			880		880	440 (***)	440	מגל הקרקע				
	מרתף				-		-	-	-	מתחת הקרקע				
		כמסומן בתשריט			1000		1000	300	700	מגל הקרקע				
					-		-	-	-	מתחת הקרקע				

(*) בבנינים קיימים

(**) 13 קומות מגורים + 2 קומת מיסחר

(***) שימושים לשטחי שירות: מחסנים, מעברים צבוריים, מיקלות, חדרי מכומות,

והכל עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) התשנ"ב-1992

זכויות הבניה ל- 24 יח"ד ינתנו בתכנית מפורטת נפרדת שתוגש בעתיד בתחום המרחב התכנון המקומי.

12.4

13. תכליות ושימושים :

1. אזור מגורים ג' ב- 4 קומות על עמודים.
2. אזור משולב :
- 2.1 אזור מגורים מיוחד ב- 13 קומות על 2 קומות מסחר.
- 2.2 מסחר : מוצע לשלב שטחים לשימוש מסחר מקומי - כל ייעוד לצורכי מסחר התואם את אופי שימושיהאזור באישור הועדה המקומית.
- סניף בנק, סניף דואר, שימושים מסחריים מקובלים וכיוצא בזה.
- מרפאה כללית.
- מרפאה מקצועית.
- משרדים אדמניסטרטיביים - עבור המרכז הרפואי.
3. שטח ציבורי פתוח : השימושים המותרים יהיו כפי שמפורט ברשימת התכליות של תכנית המתאר של אשדוד : כיכרות - גני נוי, מיתקני גן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים, אמפיתיתרון, אולם כל שטח שיבנה לא יעלה על 10% משטח המגרש.
4. דרכים : תוי הדרכים ורוחבן יהיה כפי שמסומן על גבי התשריט.

כל מקומות החניה יהיו בתוך תחום המגרש ועל פי תקן חניה תכנית מיתאר אשדוד.

14. חניה :

15. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתרי בניה, הכוללת בינו, עיצוב, ופיתוח.
- ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות בינו ופיתוח לכל המתחמים לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו פתרון.
- הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות המיתוח והבניה.
- ג. הריסת המבנים היא תנאי למתן היתר בניה. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' למרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

16. חלוקה ורישום :

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

17. שלבי הביצוע :

העתק משרדי

- 9 -

כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות ויהיו באישור ובתאום הרשויות המוסמכות.

18. הנחיות כלליות לתשתית:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר.

18.1. חשמל :

תכניות תקשורת, טלפון וכו' יאושרו ע"י בזק ומהנדס העיר.

18.2. תקשורת :

תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני התאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

18.3. ניקוז :

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללית לפני החיבור.

18.4. ביוב :

לשכת התכנון המחוזית
06-08-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

- 10 -

19. חתימות :

חתימת המתכנן
י.א.ישר אדריכלים

חתימת היוזם
ועדה מקומית לבניה
אשדוד

חתימת בעל הקרקע
גוטנברג בנין והשקעות בע"מ

גוטנברג בנין והשקעות בע"מ
ח.פ. 5-199433-51

מורשת יהודה ויהודית
חברה לבנין והשקעות בע"מ
מורשת יהודה ויהודית
חבי לבנין והשקעות בע"מ
מס' חברה 51-116080-6

יב' צ'ב' ק'מ'כ

תאריך התכנית

נכסו ר.א.ר.ד לבנין בע"מ

23.3.97

נכסו ר.א.ר.ד חברה לבניה בע"מ
ח.פ. 7-179963-51

Handwritten signature and scribble

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

באר-שבע, רסקו, שדרות
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד
בתי-המשפט, טל' 07-6296436
פאקסמיליה 07-6296438

טז' בחשון תשנ"ח
16 בנובמבר 1997

לכבוד
אדר' חזי בליזשטיין - מהנדס הועדה המקומית, אשדוד
"גוטנברג בניין והשקעות בע"מ" - באמצעות - אדר' אבנר ישר

, א.נ.

הנדון: תכנית מס' - 10/113/03/3 - רובע ח' זרובע ג' - אשדוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דנה, בישיבתה מס' 642 שהתקיימה
ביום 10/11/97, בבקשה לתיקון טעות סופר בתכנית המאושרת שבנדון.

הועדה החליטה לאשר תיקון טעות סופר בהוראות התכנית כדלקמן -

בהערה (*) לטבלת זכויות בניה מצב מוצע, במקום "... לפיכך
שטח עיקרי ממוצע לדירה הוא 17.2 מ"ר", צ"ל "... לפיכך שטח
עיקרי ממוצע לדירה הוא 117.2 מ"ר" (בהתאמה לתכנית שהופקדה).

נא צרפו החלטה זו להוראות התכנית המאושרת שברשותכם.

בכבוד רב,

אילנה רוזין
מזכירת הועדה המחוזית

העתקים:

אדר' אבנר ישר - רח' יהודה הלוי 1, תל אביב
אדר' בני מגדמן - מנהל אגף תכנון, רישוי ופיקוח
גב' תורה בנין - מינהל התכנון - משרד הפנים, ירושלים
תפוצת חברי הועדה המחוזית
אר/דבד