

טבת התכנון המחוזית
 25-06-2000
 נכנסת הדיונים

תכנית מתאר מס' 77 / 101 / 02 / 3
 שינוי לתכניות מתאר: 3 / 101 / 02 / 3 (ד/ 313 ד), 36/101/02/3
 ולתכניות מפורטות: 52/102/03/3 (ד/ 389 ב), 4/105/03/3 (ד/ 433 ה),
 14/104/03/3, 109/03/3 (ד/ 465 א)

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-פלגה) 99016
 להחליטה החליטה בשיבוש מס' 98018
 מיום 11/8/99 לאשר את הבקשה:
 101/02/3 / 101/02/3
 חובניר זו דיקרא
 חתימה 14,6.00
 יו"ר ועדת בנין ערים

1900
 27/10/00
 8/5/00
 המהותית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

הודעה על אישור תכנית מס' 77/101/02/3
 9915
 מיום 5/9/00

ש.ג.ת. התכנון המחוזית
25-06-79
ממוז הדגום

דף מבוא

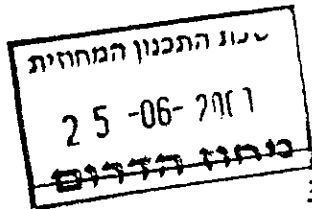
תכנית 3/101/02/3 (ד/ 313 ד'), תקפה משנת 1965 וקובעת תכליות ומגבלות בניה למרכזי רובע.

יותר מ-33 שנה חלפו מאז אישורה והיא היוותה מסגרת תכנונית סטטוטורית להתפתחות המרכזים הרובעים הראשונים של העיר (רבעים "א", "ב", "ג") אשר נבנו בשנות ה-70.

צרכי האוכלוסייה השתנו, וכיום התכנית חייבת רוויזיה ועדכונים המחויבים מן המציאות, כפי שנעשה באופן נקודתי עבור מרכזי רובע שנבנו לאחרונה לפי סטנדרטים עכשוויים ומודרניים.

תכנית זו באה לתת מענה תכנוני שיהווה מסגרת עדכנית למרכזי רובע קיימים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



1. שם התכנית : התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 77/101/02/3,

שינוי לתכניות מתאר : 3 / 101 / 02 / 3 (ד/ 313 ד), 36/101/02/3,
ולתכניות מפורטות : 52/102/03/3 (ד/ 389 ב), 4/105/03/3 (ד/ 433 ה),
14/104/03/3, 109/03/3 (ד/ 465 א) - מרכזי רובע, אשדוד.

2. נתוני התכנית:

(א.2) מחוז : הדרום

(ב.2) נפת : אשקלון

(ג.2) עיר : אשדוד

ז	ו	ד	ב	א	מרכז רובע
472	2457	2191	2066	2077	גוש
168	39,50	49	88,133	מ-129 עד 157 למעט 139 1-148	חלקה

(ד.2) שטח התכנית : כ- 104 דונם

(ה.2) בעל הקרקע : עיריית אשדוד ואחרים

(ו.2) יזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד
ת.ד. 28 אשדוד

(ז.2) המתכנן : אדר' בני מגדמן- מנהל אגף התכנון- עיריית אשדוד
ת.ד. 28 אשדוד

3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט בקניימ 5.000 : 1 (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה את תכניות מתאר אשדוד :

3 / 101 / 02 / 3 (ד/ 313 ד), 36/101/02/3

ותכניות מפורטות : 52/102/03/3 (ד/ 389 ב), 4/105/03/3 (ד/ 433 ה),

14/104/03/3, 109/03/3 (ד/ 465 א)

ותבוא במקומן בתחום התכנית כמסומן בתשריט (מרכזי רובע "א", "ב", "ד", "ו" ו- "ז").

5. ציונים בתשריט : כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית למרכזי רובע בתחום התכנית ע"י שינויים בזכויות והנחיות בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ש.ג.ת. התכנון המחוזית
25-06-2007
~~מועד הדיון~~

7. תכליות ושימושים:

מרכזי רובע - יותרו תכליות הבאות:
מסחר, משרדים, מועדונים, מוסדות, בית מלון, תחנת דלק,
בנייני מגורים.

טבלת תכליות ושימושים לפי תכניות

מוצע בתכנית זו- 77/101/02/3	תיקון מס' 4 לתכ' מתאר 3/101/02/3 (ד/ 313 ד) (אישור בועדה המחוזית 20.01.66)	תכניות מאושרות
1. מסחר: חנויות, סופרמרקטים, רשתות שיווק, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע, בתי מרקחת, אולמות: שימחה, ריקוד, תערוכות ותצוגה. בנק. 2. שווקים. 3. משרדים: פרטים, ציבוריים, סוכנויות. 4. מועדונים: ספורט, כושר, התעלמות. 5. מוסדות: בריאות, גריאטריים, מרפאות, בית אבות, מכללות. 6. בנייני ציבור. 7. בית מלון: בהתאם לפרוגרמה של משרד התיירות. 8. תחנת דלק: בדרגה "א" בהתאם להוראות תמ"א 18 על תיקוניה. 9. מגורים בצפיפות גבוהה (אזור מגורים מיוחד)	1. בניינים ציבוריים 2. שטחים צבורים פתוחים 3. מגרשי חניה ומקומות חניה מקורים 4. בתי קולנוע 5. תיאטרונים 6. אולמי ריקוד 7. אולמי תערוכות 8. ספריות ציבוריות 9. גלריות לאמנות 10. אולמי אספות ציבוריות 11. בתי קפה ומסעדות 12. שווקים לרבים 13. בתי מלון מסחריים 14. חנויות בהתאם לתכליות המותרות באזור מגורים א' ובהתאם לתכליות המותרות בסעיף 15 ב' של אזור מיוחד למרכז עירוני 15. תחנת דלק 16. משרדים 17. בתי מלאכה זעירה שמבחינת גודלם ומקומם אינם יכולים למצוא מקום באזורי מלאכה העירוניים	רובע א' 52/102/03/3 (ד/ 3389) (בתוקף מ- 04.04.68) 1. מגורים 2. מלאכה 3. תחנת דלק 4. חנויות
		רובע ב' 4/105/03/3 (ד/ 433 ה) (בתוקף מ- 04.11.65) 1. אזור מסחרי *
		רובע ד' 14/104/03/3 (בתוקף מ- 31.01.80) 1. אזור מסחרי *
		רובע ו' 36/101/02/3 (בתוקף מ- 22.04.88) 1. חנויות 2. משרדים (בנק) 3. קולנוע
		רובע ז' 109/03/3 (ד/ 465 א) (בתוקף מ- 02.03.75) 1. אזור מסחרי *

* תכליות עפ"י תכנית מתאר אשדוד

מועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ט.ג.ת.ת.כ.נ.ן.ה.מ.ח.ח.י.ת.
25-06-2017
מחוז הדרום

8. מגבלות זכויות . מצב קיים.

8.1. טבלת זכויות בניה לפי תכ' 52/102/03/3 (ד/ 389 ב), רובע א'

נספח א': טבלת שטחים מאושרים ו/או בנויים מרכזי רובע א'

ש"מ	סימון	ק' הקרקע	ק' ביניים	קומת א'	קומת ב'	קומת ג'	סה"כ	
חנולות: (כולל מלאכה)	A	447					447	
	B	303					303	
	B'	260					260	
	C	158					158	
	D	212					212	
	E	390	288				678	
	F	115					115	
	H	1045					1045	
	K	21					21	
	L'	255					255	
	M+N	1446	396				1842	
	O	479					479	
	סה"כ חנויות		5131	684				5815
G		מעבר פתוח		580	580	580	1740	
G'		מעבר פתוח		430	ראה מוסדות ציבור	430	860	
J							173	
K							22	
L		135 ראה חנויות					135	
M			280	280	280	280	1120	
N			85				85	
סה"כ משרדים			415	280	1290	860	1290	4135
		G'				430		430
		P	135		135	135	ברכת מים	405
			135		135	565		835
סה"כ מוסדות					709	709	709	2127
	M							
שונות:		31	42				31	
	חנות דלק ושרותי דרך	231					273	
סה"כ שונות		262	42				304	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

8.2 טבלת זכויות בניה לפי תכנית 4/105/03/3 (ד/433 ה), רובע ב'.

שכת התכנון המחחית
25-06-2007
~~מס' 51477~~

הערות	קוי בנין			גובה הבנין	סה"כ שטח בניה מ"ר	שטח מקסימלי בקומה מ"ר	שטח מינימלי של מגרש	מגרש מס'	האזור
	מאחור	בצד	בחזית						
	4	0 או 3	כפי שמסומן בתשריט	קומה אחת (קומת יציע)	3.500	3.000	7.000 ד'	1	מסחרי
	4	0 או 3		קומה אחת 41-קומות	8.500	3.500	9.850 ד'	2	מסחרי

8.3 זכויות בניה לפי תכנית מס' 14/104/03/3 , רובע ד'

מסחרי - לפי תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאשור הועדה

8.4 טבלת זכויות בניה לפי תכנית מס' 36/101/02/3 , רובע ו'

מזב מוצע (שטח במ"ר)	מזב קיים עפ"י היתרי בניה (שטח במ"ר)	השימוש
3,651.93 584.52	3,651.93 584.52	חנויות משרדים (בנק)
635 אולם+מבואה 126 ח. הקרנה 30 מעבדים	1,191.00	קולנוע
5,427.45	5,427.45	סה"כ

ב. עפ"י השינויים בשטחי הבניה כמצויין בטבלת השטחים תותר הוצאת היתר הבניה, הבקשה להיתר הבניה תתייחס ותשקף את הגדלת הבנק והקטנת בית הקולנוע בהתאם. הרחבת בנק מותר בשטח של כ- 400 מ"ר עפ"י הפרש בין היתר הבניה שהוצא קודם למזב המוצע. אולם המופעים שהוקטן ישאר במרכז הרובע לפי המזב המוצע.

ג. תעודת גמר לבנק תנתן במקביל להשלמת העבודות בקולנוע.

ד. בשטח התכנית לא תותר תוספת בנית שטח מסחרי מעל לקיים ומעל למאושר לפי תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית
25-06-2007
~~נוחז הדדום~~

8.5 טבלת זכויות בניה לפי תכנית מס ' 109/03/3 (ד/ 465 א), רובע ז'

הערות	קווי בנין			גובה הבניין	שטח בניה מקסימלי ב- % בקומה	שטח מינימלי של מגרש	האזור
	אחור	צד	חזית				
הבניה בהתאם לתקנות ומגבלות בניה למרכזי רובע התכנית מתאר אשדוד.	8	4	כפי שמוסמן בתשריט		25%	2.000 ד'	מסחרי

8.6 טבלת זכויות בניה לפי תכנית מס 3/101/02/3 (ד/ 313 ד), מרכזי רובע.

1. בהתאם לתכנית בינוי
2. השטח לחנויות 0.18 מ"ר שטח בניה ברוטו למסחר (כולל מלאכה) לנפש
3. השטח לקולנוע - 0.07 מ"ר לשטח בניה ברוטו לנפש
4. השטח למשרדים - 0.06 מ"ר שטח בניה ברוטו לנפש
5. שטח חניה - לפי מכונית אחת לכל 80 מ"ר שטח בנוי
6. הגבלות אלו אינן כוללות את השטחים לבנייני ציבור
7. שטח בניה לקומה לא יעלה על 25%
8. שטח בניה הכולל (עם מגורים) לא יעלה על 150%
9. תוספת יח' המגורים ילקח בחשבון במסגרת תכנית הרובע כולו

חלוקת התכנית: על תכנית חלות על התקנות תכנית מתאר אשדוד בכל עניין שלא פורט בתכנית זו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

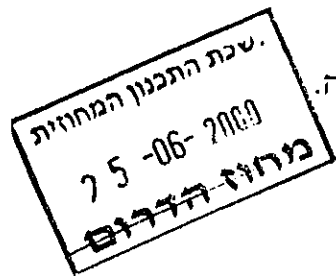
עיריית אשדוד

9. טבלת זכויות בנייה מצב מוצע.

מס' קומות מרב	מס' קומות	תכנית	סה"כ שטח עיקרי + שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות לכל הרובע	סה"כ שטח עיקרי כולל מגורים	סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים	סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים	זכויות בנייה מירביות					יעודי קרקע	שטח מגרש (ד)	רובע
								סה"כ %	מטרות שרות	מטרות עיקריות	מיקום	תכליות			
3								3.75 מ"ר ליחיד (1)	1.25 מ"ר ליחיד (1)	2.5 מ"ר ליחיד (1)	מעל כניסה חקובות	מסחר	15.06	א' (5)	
5								(3) 2/400%	(3) 2/400%		מחלת לכניסה חקובות			א' (5)	
15								0.75 מ"ר (1)	0.25 מ"ר (1)	0.5 מ"ר (1) (5)	מעל כניסה חקובות	משרדים (5)		ב'	
5								(2) 100%	(2) 100%		מחלת לכניסה חקובות			ב'	
1								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	שוקים	16.85	ב'	
1								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	שוקים	16.85	ב'	
4								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	מועדונים	88,133	ד	
1								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	מועדונים	88,133	ד	
4								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	מבני ציבור	19.61	ד	
1								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	מבני ציבור	19.61	ד	
8								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	מסירות	32.0	ו'	
2								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	מסירות	32.0	ו'	
15								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	בית מלון	32.0	ו'	
3								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	בית מלון	32.0	ו'	
1								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	בית מלון	32.0	ו'	
-								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	תחנת דלק	32.0	ו'	
13								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	בניני מגורים	20.0	ז'	
1								זכויות בניה מתוך סה"כ שטח עיקרי ללא מגורים			מעל כניסה חקובות	בניני מגורים	20.0	ז'	

- (1) הזכויות המירביות ניתנות במ"ר לכל יחיד מתוכננת רובע.
- (2) הזכויות המירביות ניתנות כ- 6% לפי שטח המגרש.
- (3) עד 4 קומות בגמולות המגרש.
- (4) כמות יחידות דיר במגורים המתוכננות במרכז הרובע א' יהיה 4300 מ"ר.
- (5) סה"כ השטח העיקרי המותר למשרדים במרכז הרובע א' יהיה 4300 מ"ר.

עיריית אשדוד



החנייה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החנייה תכנית מתאר אשדוד על שינוייה.

10. חנייה:

היתרי בנייה לתכליות המותרות בסעיף 7 (1 - 8) יינתנו בהתאם לתכנית זו לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית, ולנספח הסדרי תנועה לתחנת דלק (אם קיימת בתכנית) שתאושר ע"י משרד התחבורה.

11. היתרי בנייה:

היתרי בנייה לתכלית 9 בסעיף 7 - בניני מגורים יינתנו בהתאם לתכנית זו ותכנית מפורטת שתוגש לאישור ועדה המחוזית.

היתרי בניה לאולמות שמחה ותחנות תדלוק יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

תכנית הבינוי תכלול פרוגרמה מפורטת לניצול הזכויות, העמדה וגובה הבניינים מס' קומות וקווי בנין, הצעת פיתוח

לשטחים פתוחים, פתרונות תנועה וחנייה, חזיתות וחתכים אופייניים, פירוט חומרי גמר וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי בנייה לניצול זכויות בהתאם לתכנית זו, בהפעלת חברה לניהול ותחזוקה שתטפל בתחזוקת המרכז הרובע ו/ או בביצוע שיפוצים בבניינים הקיימים ובפיתוח השטחים לא בנויים

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

12. חלוקה ורישום:

13. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילתה.

14. תאריכי ביצוע:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

17. חתימות :

שכת התכנון המחוזית
25-06-2000
~~בנייה~~

חתימת היזם:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

אדר' בני מגדמן - מנהל אגף התכנון - עיריית אשדוד

תאריך: 19/8/98
20/8/98
23/8/99
26/12/99
21/05/00

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד