

עיריית אשדוד  
 אגף תכנון רשמי ופקוח  
 01-07-2003  
 נתקבל

מכרז תכנון בתחום דרום  
 תוקף התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965  
 19/113/03/3  
 תוספת תכנית מס' 5226  
 תוספת תכנית לתכנון ולבניה והחליטה  
 על ידי ועדת התכנון והבניה  
 17/08/03  
 1

לשכת התכנון המקומית  
 משרד התכנון והבניה דרום  
 18.08.2003  
 נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 19/113/03/3  
 נדרשנה בילקוט הפרסומים מס' 5226  
 מיום 21/9/03

מרכז תכנון מקומי אשדוד

תוכנית מפורטת מס' 19/113/03/3

שינוי לתוכנית 3/ במ 17/

יוזם התוכנית: אורן הסלע בנייה והשקעות בע"מ

עורך התוכנית: חיים דותן בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים

### עיריית אשדוד

מזכיר המקומית (משנה-מליאה)

יוני 2002

99024  
200105  
לתיכנון ובניה החליטה כישיבה מס' 15/12/99

כיום 28/08/03 לאשר את הבקשה:

17/08/03 אגף תכנון

19/113/03/3 תוכנית זו ריקרא

חתימה 17/08/03

יו"ר ועדת בנין ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד



מבוא

על ציר של קריית מגורים - רובע הסיטי באשדוד, נמצא בתהליך בנייה פרוייקט "פסגות המרינה" המתבצע על ידי "אורן הסלע" חברה לבנייה בע"מ.

הפרוייקט כולל 171 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים (C, B, A) הבנויים מעל בסיס הכולל 1800 מ"ר שטחי מסחר ו 4000 מ"ר שטחי משרדים (שטחים עיקריים), ומרתפי החנייה המשרתים את דיירי הבניין, עובדי המשרדים ובעלי החנויות ומתפקדים גם כחצר פריקה של אספקה עבור שטחי המסחר.

בבניי הקיים 3 מגדלי מגורים מעל בסיס הכולל קולומה לאורך רחוב מנחם בגין (G) וקומת מסחר במפלס המדרכה ומעליה 2 קומות משרדים וקומה נוספת שבה קיימת בריכת שחייה עם שירותי עזר הצמודים לבריכה והמיועדים לשימוש דיירי הפרוייקט.

בפרוייקט בנויים עפ"י היתרי בניה ומאוכלסים מרתפי החניה, קומת המסחר, קומות המשרדים והבריכה. כמו כן בנוי ומאוכלס בנין C המכיל 65 יחיד, בנין B המכיל 56 יחיד, סה"כ 121 יחיד מתוך 153 יחיד מותרות עפ"י תכנית בנין עיר תקפה.

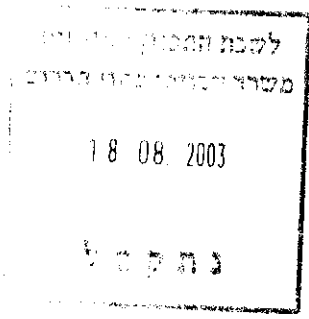
מטרת התכנית היא להוסיף 18 יחיד מעבר ל 153 יחיד המותרות עפ"י תכנית תקפה, סה"כ 171 יחיד. בנוסף מטרת התכנית היא להגדיל את שטחי יחידות הדיור הקיימות בפרוייקט, להוסיף מספר קומות מגורים מעל מספר הקומות המרבי הנקוב בתכנית המאושרת ובהקלות שאושרו, תוך שמירת העיצוב האדריכלי המאושר של הפרוייקט.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

1.	שם התוכנית	: תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 19/113/03/3 שינוי לתוכנית 3/ במ/17
2.	מחוז	: הדרום
	נפה	: אשקלון
	מקום	: אשדוד- רובע הסיטי
	גוש	: 2073
	חלקה	: חלק מחלקה 19
	שטח התוכנית	: 11,314 דונם
	בעלי הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
	יוזם התוכנית	: חב' "אורן הסלע בנייה והשקעות בע"מ" רח' רוגוזין 21, אשדוד טל: 08-8544572 פקס: 08-8552974
	עורך התוכנית	: חיים דותן בע"מ רח' הברזל 3 רמת החייל ת"א טל: 03-6476467 פקס: 03-6829002
	תאריך	: יוני 2002



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד



המיסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט").  
ג. ניספח בינוי ערוך בקנה מידה 1:250 מנחה ומחייב מבחינת העמדת המבנים, צורתם, חומרי הגימור, גובה הבנינים ומערך התנועה והחניה (להלן "הניספח").

3. מסמכי התוכנית

תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מס' 3 / במ / 17 למעט השינויים המפורטים בתחום גבולות תכנית זו.

4. יחס לתוכניות קודמות

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. ציונים בתשריט

הקמת אזור משולב מגורים, מסחר ומשרדים ע"י הגדלת זכויות בנייה, מספר יח"ד, מס' קומות, שטחי מסחר ומשרדים, שינוי בקווי בניין וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. מטרת התוכנית

התכליות המותרות הן מגורים, מסחר ומשרדים.  
1.7 מגורים מעל לקומות המסחר והמשרדים כדלקמן:

7. תכליות ושימושים

בנין A - 50 יחידות דיור

בנין B - 56 יחידות דיור

בנין C - 65 יחידות דיור

תותר בניית חדרים בשטח עד 50 מ"ר ליחידת דיור על הגגות, הגישה אליהם מתוך חדר מדרגות פנימי, מתוך הדירות העליונות בלבד.

ברicht שחייה לא מקורה, המיועדת לתושבי הבנינים בלבד, ממוקמת מעל לחניה בין הבנינים A, B, C, בגודל המסומן בתשריט, כולל שירותים נלווים בעלי זיקה ישירה לבריכה כגון חדרי כושר וסאונה בגודל של עד 500 מ"ר, שטחי שרות עבור מתקנים טכניים ואחסנה הנחוצים לתפעול שוטף של הבריכה בגודל של עד 500 מ"ר.  
2.7 מסחר: חנויות למסחר קמעונאי לסוגיו, מסעדות ובתי קפה.

3.7 משרדים: משרדי ממשלה, משרדי רשות מקומית, בנקים, מקצועות חופשיים.

3.7 דרכים: הדרכים בתחומי התכנית הן דרכים קיימות המשמשות למעבר רכב, העברת תשתית, תאורה ונטיעות.

כל האמור לעיל בתנאי השימושים לא יהוו מטריד כלשהו לסביבה עפ"י שיקולה הבלעדי של הוועדה המקומית ובכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלקמן:

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק/או אזור פריקה וטעינה.

1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור חנויות המזון. כמו כן יתוכננו ביתני אשפה נפרדים עבור המגורים ועבור שטחי המסחר תוך שמירה על הפרדה מלאה ביניהם.

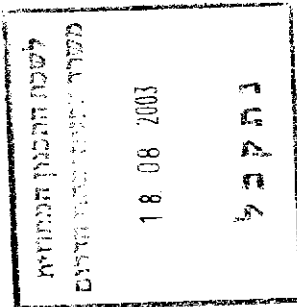
3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים, ביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**עיריית אשדוד**

## 8. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים לפי תכנית 17/מ/3

מס' יחידות דיור לדונם נטו	מס' קומות ממוצע	מס' קומות מקסימלי	קווי בניין	שטח בנייה מקסימלי מ"ר/%		שטח מגרש נטו בדונם	מס' מגרש	יעוד המגרש
				מסחר	מגורים (1)			
24	13	15 (2) (4)	כמפורט בתוכנית הבינוי (3)	מסחר	מגורים (1)	6.391	33	אזור מגורים משולב הכולל מגורים מסחר ומשרדים
				1,800 מ"ר	240%			סה"כ

- (1) הוועדה המקומית רשאית להתיר המרה ממגורים למשרדים בשטח שלא יעלה על 20,000 מ"ר.  
 זכויות הבנייה לפי תכנית מס' 62/101/02/3 ו- 20/101/02/3.  
 (2) ביום 21.07.97 פורסמה בקשת הקלה בגובה 2 קומות + קומה מפולשת מעבר ל- 15 הקומות המותרות.  
 (3) ביום 30.01.98 פורסמה בקשת הקלה לבניית המשך הקולומדה וחניה עילית מקורה עד לחלק מגבולות המגרש בחזית מזרחית ומערבית.  
 (4) ביום 11.08.00 פורסמה בקשה להקלה בגובה 2 קומות + קומה מפולשת סה"כ הקלה בגובה מ 15 קומות ל 17 קומות לצורך השלמת  
 בית בנין מגורים ב הנמצא בשלבי בניה.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

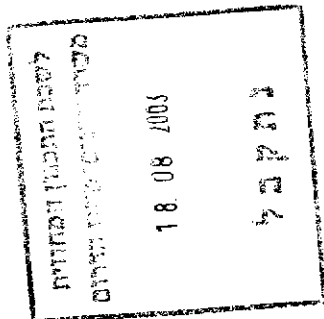
מס' יחיד מקסימלי	מס' קומות מקסימלי (1)	קווי בניין	תכנית מירבית	סה"כ שטח מותר לבנייה עיקרי + שרות (מ"ר)	שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)		שטח שרות מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)		שטח עיקרי ( מעל הכניסה הקובעת בלבד (מ"ר)	שטח המגרש (בדונם)	מספר מגרש	תכליות	יעוד
					עבור חניה מקורה	עבור שטחי שרות	עבור חניה מקורה	עבור שטחי שרות					
171	כמפורט בנספח הביני	כמפורט בתשריט	50%	33,000	6,125	500	500	4,500	21,375 (2)	6,391	33	מגורים	אזור משולב (מגורים מסחר ומשרדים)
				1,000		100		400	500 (למתקני הבריכה)			בריכה ומתקניה	
				5,900		1,000	1,300	1,800	1,800			מסחר	
				12,000		1,400	4,200	2,400	4,000			משרדים	
171				51,900	6,125	3,000	6,000	9,100	27,675			סה"כ	

בניין C - 15 קומות מלאות למגורים + 2 קומות מגורים חלקיות + קומת חדרי מגורים וחדרים טכניים על הגג + קומה מפולשת גבוהה  
( עבור רמפות, 2 מפלסי חניה, חדרים טכניים וגרעין הבנין) + קומת חניה עילית + 2 קומות מרתפי חניה .

בניין B - 14 קומות מלאות למגורים + קומת חדרי מגורים וחדרים טכניים על הגג + קומת קרקע מסחרית + 2 קומות משרדים + קומת שרות לבריכת שחייה ומשרדים + 2 קומות מרתפי חניה.

בניין A - 13 קומות מלאות למגורים + קומת חדרי מגורים וחדרים טכניים על הגג + קומת קרקע מסחרית + 2 קומות משרדים + קומת שרות לבריכת שחייה ומשרדים + 2 קומות מרתפי חניה.

(2) שטח עיקרי ממוצע לדירה כ- 125 מ"ר.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

לשכת התכנון והמנדטים  
 משרד הביטחון וההגנה  
 18 08 2003  
**אגף קבל**

10. חניה

: החניה תהיה בתחום שטח המגרש בהתאם לתקן חניה תוכנית מאר אגף קבל

11. הנחיות כלליות לתשתית

1. כל מערכות התשתיות כמו מים, ביוב וכ"ו בכל שטח התכנית תהינה תת קרקעיות. כל תשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. תשתיות חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שידותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

12. הנחיות עיצוב

: חומרים לגמר חוץ של קירות הבניינים יהיו אבן, שיש ו/או חומרים קרמיים, בתאום עם נספח בינוי מחייב ובאישור מהנדס העיר.

13. תנאים למתן היתרי בניה

1.13: היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה בתאום ואישור משרד הביטחון וההגנה.  
 2.13: היתרי בניה יוצאו בתנאי קיום מסגרת בטיחותית להקמת וטיפול בריכת השחייה בכפוף להנחיות מהנדס הבטיחות.

14. חלוקה ורישום

: יבוצע בהתאם להוראות סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

15. הפקעה לצרכי ציבור

: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהן בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

16. שלבי הביצוע

: התכנית תבוצע תוך 4 שנים מיום אישורה.

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**עיריית אשדוד**

לשכת המשפט והמבחנים  
משרד המשפטים והגנת  
18.08.2003  
נתקבל

7  
"אורן הסלע"  
בניה והשקעות בע"מ

חתימת היחס:  
אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ  
רח' רוגחין 21, אשדוד  
טל : 08-8544572  
פקס : 08-8552974

אין לנהל תיקי עסקאות למכירת, ברכה, שווי הודות כסופות  
למכירת השווי הודות המוצגות.  
אין לנהל תיקי עסקאות למכירת, ברכה, שווי הודות כסופות  
למכירת השווי הודות המוצגות.  
14-05-2003  
הודאה בקיום הסכם כאמור וראו דוחי על זכותי וזכותי בגלל  
הפרתו של מי שרכש מאתנו על פי הודות כסופות  
על כל גבות אחרת חנונית לנו סכום הסכם כאמור וזכותי  
עמוס חרמון  
ממ"י

חתימת בעל הקרקע:  
מינהל מקרקעי ישראל

חיים דותן בע"מ. אדריכלים  
רח' הברזל 3, תל-אביב 69710  
טל. 03-6476467 פקס. 03-6476259

חתימת המתכנן:  
חיים דותן בע"מ  
אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' הברזל 3, תל אביב  
טל : 03-6476467  
פקס: 03-6476259