

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מוזן הדרום  
 29.01.2006  
 נתקבל

**דף מבוא – עקרונות התכנון**

בתכנית זו מבקשים היזמים ובעלי הקרקע להגדיר את בינוי מרכז רובעי –  
 רובע ז' מגרש מס' 168 הכולל שטחי הבינוי למגורים ולמסחר וקביעת מספר  
 יחידות המגורים המירבי לבנייה במגרש, כפי שמתבקש מתכנית המיתאר  
 למרכזי רובע מס' 77/101/02/3, וכן מימוש 10 יח"ד שנתרו ממגרש 111  
 ברובע ז'.

הועדה המקומית  
 התכנית עברה בדיקה טכנונית מוקדמת  
 ונמצאה ראויה לדיון בעדה מקומית  
 תאריך 17.08.05  
 מחנך הועדה

עיריית אשדוד  
 אגף תכנון רשמי ופקוח  
 25-09-2005  
 נתקבל

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 2160/77/13  
 הועדה המקומית החליטה לאשר  
 את התכנית  
 בישיבת מס' 12.08.05  
 תאריך 12.08.05  
 מחנך הועדה

אדריכל  
 מנהלת מחלקת תכנון העיר  
 עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

מרחב תכנון מקומי – אשדוד

תכנית מפורטת מס. 3\מק\2160

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3\03\109 ולתכנית מתאר מס' 3\02\101\77 לפי  
תיקון 43 סעיף 62 א' סעיפים (א)(4)(5), (6)(8)

מרכז רובע ז' - אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 3\מק\2160 שינוי לתכנית מפורטת מס' 109\03\3 ולתכנית מתאר מס' 77\101\02\3 עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א' סעיפים (א)(4)(5),(6)(8) מרכז רובע ז', אשדוד.

2. מחוז - הדרום  
נפה - אשקלון  
מקום - רח' רשב"י - רובע ז' אשדוד  
גושים וחלקות - גוש: 472 ח"ח: 25, 65  
גוש: 2023 ח"ח: 12  
מגרש- 168

3. שטח התכנית: 22,121 דונם

4. בעלי הקרקע: בעלי קרקע רשומים: - מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים  
02-5318721

- עיריית אשדוד- רח' הגדוד העברי 10  
אשדוד 08-8545318  
-ק.בי.עי קבוצת בוני ערים בע"מ  
מרכז מסחרי ת.ד. 21 - אשדוד  
08-8532919

זכאים להרשם כבעלים: -פסגת אשדוד - רח' כנפי נשרים 24  
ירושלים טל': 02-6527771  
- פסגת שלמה- רח' כנפי נשרים 24  
ירושלים 02-6527771  
- עיריית אשדוד - רח' הגדוד העברי  
10, אשדוד - טל' 08-8545318

5. מגיש התכנית: "פסגת אשדוד", רח' כנפי נשרים 24 - ירושלים  
טל. 02-6527771

6. המתכנן: אדר' חיים ורדה, ת.ד. 286 - אשדוד טל. 08-8671767

7. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")  
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט")  
ג. נספח בינוי והסדרי תנועה וחנייה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי והסדרי תנועה וחנייה")

8. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.

9. מטרת התכנית:

- א. קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים ומסחר לפי סעיף 62 א' (א)(5).
- ב. קביעת שטחי בנייני המירביים למסחר, קביעת מס' יח"ד ושטחי בנייה למגורים מתוך סך הזכויות הקיימות בחלקה לפי סעיף 62 א'(א)(6)(8).
- ג. קביעת קווי בניין מירבים לבינוי המוצע לפי סעיף 62 א'(א)(4).

10. יחס התכנית לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. 109\03\3 ולתכנית מתאר מס' 77\101\02\3 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה להוראות תכנית המיתאר אשדוד על תיקוניה.

11. תכליות ושימושים:

- א. מרכזי רובע: כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית מס. 77/101/02/3 החלה בשטח.
- ב. דרכים: לתנועת כלי רכב והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

12. טבלת זכויות בנייה.

מאג 12.1 קיים

מס' מקומות מרדכי	תכנית	סדר' שטח עיקרי+ שרות לנמח	סדר' שטח שרות כלל ומרדכי חרובע	סדר' שטח עיקרי כולל מאורים	סדר' שטח עיקרי כלא מאורים	זכויות בנייה מרדכי		מסלול	שטח מאג (ד')	רובע מס' תכנית
						מסלול עיקרי	מסלול כלא			
3	50%	50%	100% על חרובע + 450% מתחת לקרקע	187.5%	150%	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	20.0	זי
5						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
5						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
15						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
1						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
1						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
4						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
1						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
4						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
1						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
1						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
8						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
2						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
15						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
3						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
1						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
-						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
13						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		
1						מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים	מסלול עיקרי כלא מאורים		

מרכזי ררובע 20.0

168

- (1) הזכויות המרדכיות ניתנות במל"ד לכל יחיד מתוכננת ברובע.
- (2) הזכויות המרדכיות ניתנות ב % לפי שטח המגרש.
- (3) עד 4 קומות במגולות המגרש.
- (4) כמות יחידות דיור במאורים המתוכננות במרכז הרובע יילקח במסגרת סדר' יח"ד לרובע כולו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 איכות אשדוד



13. חנייה: החנייה תהייה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה בתכנית מיתאר אשדוד על תיקוניה.

14. היתרי בנייה:

14.1 היתרי בנייה לתכליות המותרות בסעיף 11 א' יינתנו בהתאם לתכנית זו לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית, ולנספח הסדרי תנועה לתחנת דלק (אם קיימת בתכנית) שתאושר ע"י משרד התחבורה.

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

14.3 תכנית הבינוי תכלול פרוגרמה לניצול הזכויות, העמדה וגובה הבניינים מס' קומות וקווי בניין, הצעת פיתוח לשטחים פתוחים, פתרונות תנועה וחנייה, חזיתות וחתכים אופייניים, פירוט חומרי גמר וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר עפ"י עקרונות הבינוי בתכנית המיתאר 77/101/02/3.

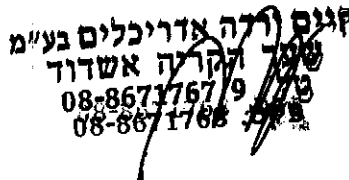
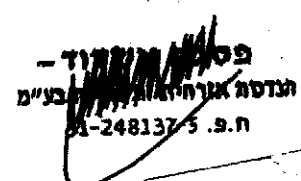
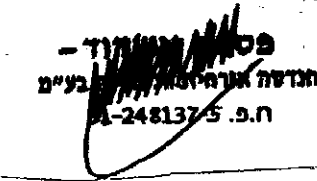
14.4 הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי בנייה לניצול זכויות בהתאם לתכנית זו, בהפעלת חברה לניהול ותחזוקה שתטפל בתחזוקת המרכז הרובע ולאן בביצוע שיפוצים בבניינים הקיימים ובפיתוח השטחים לא בנויים.

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

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

17. תאריכי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום תחילתה.

18. חתימות:

<u>המתכנן</u>	<u>מגיש התכנית</u>	<u>בעלי הקרקע</u>
 הנדסה אדריכלים בע"מ הקריה אשדוד 08-8571757/9 08-8671768	 פסל תעודות - הנדסת אדריכלות בע"מ פ.נ. 2481375-1	 פסל תעודות - הנדסה אדריכלות בע"מ פ.נ. 2481375-1

תאריך: 25/10/05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עירית אשדוד