

2009/03/16

קידום אשדוד  
 אגף תכנון רשויות פקוח  
 מחלקת רשויות על הבניה  
 16-03-2009  
 15/01/2009 + 07/01/2009 + 13/11/2008 + 21/09/2008 + 20/06/2008 + 15/10/2007 + 06/09/2007 + 01/02/2009 +  
 נתקבל

01/09/05

עדכון 06/09/2007 + 01/02/2009 +

**מבוא לתכנית מס' 3 / מק / 2179**

קרית מע"ר דרום ממוקמת מעברו הדרומי של שד' מנחם בגין החוצה את האזור ומתחבר למרינה ממערב.

לתכנית מספר מטרות כדלקמן:

- 1) להגביה בניינים בהתאם למותר בסמכות הועדה המקומית.
  - 2) לנייד זכויות ויח"ד ללא שינוי בסה"כ הזכויות המותרות.
  - 3) להסדיר מצב הדרכים והשטחים המיועדים למבני ציבור תוך הגדלת השטחים.
  - 4) לרכז מגרשים המיועדים לשצ"פים וליצור אזור ירוק גדול יותר בליבה.
  - 5) לרכז ולהקטין הפעילות המסחרית ע"י ביטול מגרשים קטנים למסחר.
- הכל ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

19.04.2009  
 נתקבל

התכנית תביא לשיפור התכנון האורבני וליצירת אזור אטרקטיווי למגורים בקרבת הים והמרינה, מוסדות התרבות הראשיים ומרכזי המסחר הגדולים.

ועדה מקומית אשדוד  
 אישור תכנית מס' 2179/91/2  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 17/2/09 200904  
 בישיבה מס' 200811 ביום 23/4/08  
 ד"ר יחיאל לסרי  
 יו"ר הועדה  
 הממונה על  
 השחח

הועדה המקומית אשדוד  
 התוכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת  
 ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית  
 אדרי' דנה קטיף  
 מתנדס הועדה  
 14/2/09  
 תאריך

אדרי' רינה אלעזר-גרינברג  
 מנהלת מחלקת תכנון העיר  
 עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 עיריית אשדוד

**עיריית אשדוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה**

**תכנית מפורטת מס' 3 /מק/2179  
ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
לפי סעיף 62 א (א) (1), (2), (3), (4), (5), (6), (8) ו-(9)**

**שינוי לתכניות מפורטות מס' 3/11/113/03 ו-3/9/113/03 ול-תח/239**

**קרית מע"ר דרום – אשדוד**

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3 / מק / 2179, ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) (1) (2) (3) (4) (5) (6) (8) ו-9, שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/113/03/3 ו-9/113/03/3 ול-תח/239, להלן: "התכנית".

2. **מקום התכנית:** מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשדוד, רובע מע"ר דרום שגבולותיו: מצפון שד' מנחם בגין, ממערב שד' משה דיין, ממזרח שד' הרצל ומדרום שד' עובד בן-עמי. גושים וחלקות:

גוש 2019 חלקה 33 וחלק מחלקה 35

גוש 2072 חלקה 61 וחלקי חלקות 13, 14, 16, 60, 61, 73, 76, 77

גוש 2020 חלק מחלקה 34

גוש 2304 חלק מחלקה 1

גוש 2791 חלק מחלקה 94

3. **שטח התכנית:** 310.087 דונם

4. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) כולל טבלת הקצאות בהסכמת בעלים.

ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:1250

5. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית כפופה לתשריט חלוקה תח/239, לתכנית מס' 11/113/03/3, לתכנית מס' 9/113/03/3 ולתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. **ציונים בתכנית:** על פי המסומן בתשריט והמתואר במקרא.

7. **מגישי התכנית:** י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ

רח' ירושלים 1 - ת.ד. 71 - נתיבות

טל. 08-9932333 פקס 08-9944437

8. **בעלי הקרקע:** מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 - ירושלים.

עיריית אשדוד - ת.ד. 28 אשדוד - טל: 08-8545323

9. **עורך התכנית:** אדר' וולטר שיינקמן מס' רשיון 36832

וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ - ת.ד. 14327 אשדוד

טל. 08-8650022 פקס 08-8650023

OK

**10. מטרות התכנית:**

- 10.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- 10.2 הרחבת דרך בתוואי המאושר בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה.
- 10.3 הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 62א(א)(3).
- 10.4 שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
- 10.5 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62א(א)(5).
- 10.6 שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית ללא שינוי סה"כ השטחים הכולל המותר לבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)(6).
- 10.7 שינוי מספר יחידות דיור בין המגרשים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)(8).
- 10.8 שינוי במס' קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(9), (5).

**11. תכליות ושימושים:**

- 11.1 **אזור מגורים ג'** - מגרשים מס' 5, 6, 7, 11, 12, 15, ג-ו-27. תכליות ושימושים מותרים: לפי הוראות תכנית מס' 11/113/03/3.
- 11.2 **אזור מגורים מיוחד** - מגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 8, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26 ו-28. תכליות ושימושים מותרים: לפי הוראות תכנית מס' 11/113/03/3.
- 11.3 **אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית** - מגרשים מס' 9, 20, 21, 22, 23 ו-29. תכליות ושימושים המותרים: לפי הוראות תכנית מס' 11/113/03/3.
- 11.4 **שטח לבנייני ציבור** - מגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ו-9. תכליות ושימושים בהתאם לרשימה מפורטת בהוראות תכנית מתאר מס' 78/101/02/3 ולפי הוראות תכנית מס' 11/113/03/3. במגרש 9 יוקצה מקום להסטת מתקני קידוח נקז חופי "אשדוד 19".
- 11.5 **שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)** מגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ו-15. לא תותר כל בניה בשצ"פ למעט התכליות והשימושים המותרים לפי הוראות תכנית מס' 11/113/03/3.
- 11.6 **אזור מסחרי** - מגרש מס' 1. לפי הוראות תכנית מס' 9/113/03/3 ותכנית מס' 4/113/03/3.
- 11.7 **דרכים:** תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט וייעודו להעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, מעבר וחנית כלי רכב, להולכי רגל, תאורת דרכים, תמרור וגינון.
- 11.8 **דרכים משולבות:** במגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6 ו-7, יהיו דרכים משולבות ברמת תנועה איטית בגמר אבן משתלבת בלבד. כל השימושים והתכליות בהתאם לתכנית מס' 11/113/03/3.

משרד לתכנון ובניה  
אשדוד

OK

דף 4 מתוך 13

11.9. חניה ציבורית: מגרשים מס' חצ 1, חצ 2, חצ 3 ו-חצ 4.  
במסגרת הרחבת תוואי הדרך תותר חניה ציבורית לפי הוראות תכנית מס' 11/113/03/3.

11.10. זיקת הנאה: במגרשים שבהם מסומנת זיקת הנאה יתאפשר מעבר לכלי רכב והולכי רגל בלבד.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
מחלקת תכנון

12. זכויות ומגבלות בניה

דף 5 מתוך 13

12.1 מצב קיים

12.1.1 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה למגורים - מצב קיים לפי תכנית מס' 11/113/033

קריבניו ק.צ.א.	סה"כ מס יחיד	מס' קומות סידורי (1)	מס' קומות מגורים מתחת למפלס הקובעת	מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	תכנית סידורית במ"ר	היקפי בניה סידוריים במגרש במ"ר					מס' מגרש כדונם	מס' מגרש	יטד השטח		
						סה"כ לכל הקומות במ"ר	סה"כ סדר	שטחי שרות		שטחים עיקריים				מיקום בניין למפלס הכניסה הקובעת	
								הניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת	בקומות רים ובקומות הכניסה לבנין						
עפ"י המצוין בתשרים	8	6	1	5	290	1250	930	-	180	750	מעל	0.873	50	מגורים	
עפ"י המצוין בתשרים	16	6	1	5	580	2500	320	-	60	260	מתחת מעל	1.635	60		
עפ"י המצוין בתשרים	16	6	1	5	580	2500	640	-	120	520	מתחת מעל	1.732	70		
עפ"י המצוין בתשרים	16	6	1	5	580	2500	1860	-	360	1500	מעל	1.953	100		
עפ"י המצוין בתשרים	16	6	1	5	580	2500	640	-	120	520	מתחת מעל	1.750	110		
עפ"י המצוין בתשרים	16	6	1	5	580	2500	1860	-	360	1500	מעל	1.825	120		
עפ"י המצוין בתשרים	24	6	1	5	870	3750	640	-	120	520	מתחת מעל	2.831	150		
עפ"י המצוין בתשרים	24	6	1	5	870	3750	2790	-	540	2250	מעל	3.541	190		
עפ"י המצוין בתשרים	24	6	1	5	870	3750	960	-	180	780	מתחת מעל	3.446	210		
עפ"י המצוין בתשרים	24	6	1	5	870	3750	2790	-	540	2250	מעל	19.586	סה"כ		
עפ"י המצוין בתשרים	108	11	-	11	1740	19542	16140	-	3360	12780	מעל	7.567	10		מגורים מיוחד
עפ"י המצוין בתשרים	112	12	1	11	1740	20308	3402	2835	567	-	מתחת מעל	9.444	20		
עפ"י המצוין בתשרים	132	12	1	11	2030	24013	16140	-	3360	12780	מעל	11.960	30		
עפ"י המצוין בתשרים	17	8	1	7	435	2640	4168	2940	708	520	מתחת מעל	1.709	40		
עפ"י המצוין בתשרים	132	12	1	11	2030	24013	19055	-	3970	15085	מעל	11.334	80		
עפ"י המצוין בתשרים	106	12	1	11	1740	19180	4958	3465	843	650	מתחת מעל	9.781	90		
עפ"י המצוין בתשרים	17	8	1	7	435	2640	2480	-	520	1960	מתחת מעל	1.697	130		
עפ"י המצוין בתשרים	120	10	-	10	1740	18790	160	-	30	130	מתחת מעל	10.970	140		
עפ"י המצוין בתשרים	19	8	-	8	435	2915	19055	-	3970	15085	מעל	1.638	220		
עפ"י המצוין בתשרים	19	8	-	8	435	2915	4320	2800	740	780	מתחת מעל	1.632	230		
עפ"י המצוין בתשרים	116	19	1	18	1160	20854	2480	-	520	1960	מתחת מעל	6.311	240		
עפ"י המצוין בתשרים	116	15	1	14	1160	20854	160	-	30	130	מתחת מעל	6.243	250		
סה"כ	1014					178664	178664	21595	36409	120660		80.286			

(1) גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 59.5 מ' מעל פני השטח והינו כולל את קומת המתקנים והדרים סביבית.

OK

דף 6 מתוך 13

12.1.2 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה למגורים ומסחר - מצב קיים לפי תכנית מס' 11/1113/03/3

מחלקת הפלס הכניסה הקובעת	ק	צ	א	ק	צ	א	מסל מפלס		מסל הקובעת		מסל הכניסה הקובעת		מסל הפלס		מסל הכניסה הקובעת		מסל הפלס		מסל הכניסה הקובעת		מיקום (כניסה למפלס הכניסה הקובעת)	שטח המגרש כדונם	מספר מגרש	שם	שטח	יחיד	
							מסל הפלס	מסל הכניסה הקובעת	מסל הפלס	מסל הכניסה הקובעת	מסל הפלס	מסל הכניסה הקובעת	מסל הפלס	מסל הכניסה הקובעת	מסל הפלס	מסל הכניסה הקובעת	מסל הפלס	מסל הכניסה הקובעת	מסל הפלס	מסל הכניסה הקובעת							מסל הפלס
מחלקת הפלס הכניסה הקובעת	ק	צ	א	ק	צ	א	14	1	11	2	1	1	15940	1790	15940	700	700	1160	450	64	9600	4030	2000	7600	5.435	160	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
מחלקת הפלס הכניסה הקובעת	ק	צ	א	14	1	12	14	1	12	1	3	54020	9380	54020	3350	4800	1350	2000	210	31410	13230	24870	7600	11.912	170	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	
																											מסל הפלס
מחלקת הפלס הכניסה הקובעת	ק	צ	א	14	1	11	14	1	11	2	1	15940	1790	15940	700	700	1160	450	64	9600	4030	7600	7600	4.942	180	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	
																											מסל הפלס
מחלקת הפלס הכניסה הקובעת	ק	צ	א	10	1	7	3600	3600	1500	3080	3600	24316	2500	24316	5380	3600	3600	1500	72	10800	4536	8640	7600	6.846	260	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	
																											מסל הפלס
				22980	9800	8780	4400	410	87236	21525	17001	48710	29.135														

(1) גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 59.5 מ' מעל פני השטח והינו כולל את קומת המתקנים וחזרים סבניים.

מחלקת הפלס הכניסה הקובעת

OK

דף 7 מתוך 13

**12.1.3 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה לאזור מסחרי- מצב קיים לפי תכנית 11/113/03/3**

קווי בניין				הקפי בניה מירביים במגרש ב - %				שטח המגרש בדונם	מספר מגרש	יעוד השטח
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת			
א	א	א	א	א	א	א	א	0.782	100	אזור מסחרי
ב	ב	ב	ב	ב	ב	ב	ב	0.637	200	
								1.419		סה"כ במ"ר

**12.1.4 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה לאזור מסחרי - מצב קיים לפי תכנית 9/113/03/3, תכנית מס' 14/113/03/3-תח/239**

זכויות בניה	סיומן בתלוקה	האזור
תוגש תכנית נפרדת ועד אישורה יחול הוראות תכנית 4/113/03/3 מאושרת	60	אזור מסחרי
	70	אזור מסחרי
	80	אזור מסחרי



**12.1.5. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה למבני ציבור - מצב קיים לפי תכ' 11/113/03/3**

קווי בנין	מס' קומות מידבי	תכנית מירבית מ"ר	הקפי בניה מירביים במגרש ב - %					שטח המגרש בדומם	מספר מגרש	יעוד השטח
			סה"כ לכל הקומות % - ב	סה"כ ב - %	שטחי שרות בקומות	שטחים עיקריים	מיקום בבנין			
א	ק	צ	א	ק	צ	א				
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	0.926	מצב	שטח מבני ציבור
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	1.587	מצב	
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	0.899	מצב	
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	1.222	מצב	
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	1.271	מצב	
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	1.448	מצב	
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	8.634	מצב	
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
בגבולות המגרש	מ + 4	50	280	200	40	160	מגל מפלס הכניסה הקובעת	26.784	מצב	
				80	40	40	מתחת מפלס הכניסה הקובעת			
								42.771	סה"כ במ"ר	

**התחלת הבנייה לתכנון ובניה**  
**ב יום 11.12.2011**

*Handwritten signature*

12.2.1 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה למגורים - מצב מוצע

קרי בנין ק.צ.א.	סה"כ מס' יחיד	מס' קומות מרבית (2)	מס' קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	חכסית מרבית במ"ד	היקפי כניה מדכיים במגרש במ"ד						מסמ מגורם בדונם	מס' מג- רש	יעוד השטח	
						סה"כ לכל הקומות במ"ד	סה"כ מ"ר	שטחי שרות		שטחים עיקריים	מיקום בבנין (ביחס למפלס הכניסה הקובעת (1)				
								תניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (3)	בקומות המגו- רים ובקומות הכניסה לבנין						
עפ"י המצוין בתשריט	24	6	1	5	1400	3840	2660	500	2160	960	מעל מתחת	3.266	5ג	מגורים ג	
עפ"י המצוין בתשריט	12	6	1	5	700	1920	1330	250	1080	480	מעל מתחת	1.835	6ג		
עפ"י המצוין בתשריט	22	9	1	8	500	3432	2964	684	2280	360	מעל מתחת	2.640	7ג		
עפ"י המצוין בתשריט	22	9	1	8	500	3432	2964	684	2280	360	מעל מתחת	2.690	11ג		
עפ"י המצוין בתשריט	24	6	1	5	1400	3840	2660	500	2160	960	מעל מתחת	3.801	12ג		
עפ"י המצוין בתשריט	24	6	1	5	1400	3840	2660	500	2160	960	מעל מתחת	4.184	15ג		
עפ"י המצוין בתשריט	9	5	--	5	700	1440	1440	270	1170	--	מעל מתחת	1.120	27ג		
	137					21744	21744	4374	17370			19.531			סה"כ
עפ"י המצוין בתשריט	106	16	1	15	1300	19584	16584	3724	12860		מעל	7.244	1ד		מגורים סיווח
עפ"י המצוין בתשריט	53	16	1	15	650	9785	8285	1855	6430		מתחת מעל	4.024	2ד		
עפ"י המצוין בתשריט	106	16	1	15	1300	19284	16104	3724	12380		מעל	5.374	3ד		
עפ"י המצוין בתשריט	53	16	1	15	650	10310	8045	1855	6190		מתחת מעל	3.257	4ד		
עפ"י המצוין בתשריט	50	16	1	15	650	9366	7866	1850	6016		מתחת מעל	3.862	8ד		
עפ"י המצוין בתשריט	50	16	1	15	650	9250	7750	1750	6000		מתחת מעל	4.076	10ד		
עפ"י המצוין בתשריט	106	16	1	15	1300	18805	15950	3710	12240		מעל	6.479	13ד		
עפ"י המצוין בתשריט	106	16	1	15	1300	16830	15950	3710	12240		מעל	6.063	14ד		
עפ"י המצוין בתשריט	50	15	1	14	650	7830	7390	1720	5670		מעל	6.756	16ד		
עפ"י המצוין בתשריט	50	15	1	14	650	7830	7390	1720	5670		מעל	6.677	17ד		
עפ"י המצוין בתשריט	53	15	1	14	650	9915	7975	1855	6120		מעל	3.400	18ד		
עפ"י המצוין בתשריט	106	15	1	14	1300	18430	15950	3710	12240		מעל	4.717	19ד		
עפ"י המצוין בתשריט	50	24	1	23	650	8930	7630	1720	5910		מעל	5.000	24ד		
עפ"י המצוין בתשריט	30	19	1	18	650	7005	4710	1042	3668		מעל	3.899	25ד		
עפ"י המצוין בתשריט	50	24	1	23	650	8930	7630	1720	5910		מעל	6.400	26ד		
עפ"י המצוין בתשריט	18	10	--	10	450	2611	2611	451	2160		מעל	2.948	28ד		
	1037					184695	184695	21595	38516	124584		80.176			

(1) מפלס הכניסה הקובעת בבנין היט 0.00

(2) מס' הקובעות המרבית איט כולל קומת מתקנים והדרים סכניים עפ"י חיקון 62/101/02/3

(3) שטחים ומספר קומות עבור תניה מת-קרקעית עפ"י חיקון 62/101/02/3

דף 10 מתוך 13  
**12.2.3 טבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה למגורים ומסחר - מצב מוצע**

קווי בניה	מס' קומות				מס' חנייה	מס' חנייה מרבית	מס' חנייה לכל קומות במ"ד	הקפי בניה מרבית במגורש				הקפי בניה מרבית עבור מגורים במ"ד				מיקום (כיום) לבנין (1)	מספר מגרש	שטח המגרש בנוס	שטח המגרש בנוס	יגוד השטח			
	מסל תפלים		מסל תפלים					מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה						מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה
	מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה	מס' חנייה																			
עפ"י המצוין בתשריט	15	13	1	1	4000	31934	6800	3800	3000	12320	2880	9440	2000	6.565	900	אזור מגורים							
עפ"י המצוין בתשריט	16	14	1	1	1150	13800	200	200	200	7850	1774	6076	2000	4.072	2000	אזור מגורים							
עפ"י המצוין בתשריט	16	14	1	1	1150	13800	200	200	200	7850	1774	6076	2100	4.172	2100	אזור מגורים							
עפ"י המצוין בתשריט	18	16	1	1	2300	23574	350	350	500	15924	3416	12508	2200	5.893	2200	אזור מגורים							
עפ"י המצוין בתשריט	18	16	1	1	2300	23574	350	350	500	15924	3416	12508	2300	5.889	2300	אזור מגורים							
עפ"י המצוין בתשריט	6	5	1	..	500	1468	200	100	100	1268	260	1008	2900	2.500	2900	אזור מסחרי							
						108150	23689	8922	4967	84461	21525	15320	47618	29.091		סה"כ							

(1) מפלס הכניסה הקובעת בבנין הינו 0.00  
 (2) מס' הקומות המרבי אינו כולל מקומות מתוקנים וחדרים סכניים עפ"י תיקון 62/101/02/3  
 (3) שטחים ומספר קומות עבור חניה תת-קרקעית עפ"י תיקון 62/101/02/3

**12.2.3 טבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה לאזור מסחרי - מצב מוצע**

שטח המגרש בנוס	מספר מגרש	יגוד השטח
25.269	100	אזור מסחרי
25.269		סה"כ

ok

דף 11 מתוך 13

12.2.4. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה למבני ציבור - מצב מוצע

קווי בניין ב-מ' מעלה/קרקע/מתחת לקרקע			מס' קומות מירבי	תכנית מירבית %	הקפי בניה מירביים במגרש ב - מ"ר				שטח המגרש בדומם	מספר מגרש	יעוד השטח
א	צ	ק			סה"כ לכל הקומות מ"ר	סה"כ מ"ר	שטחי שרות בקומות	שטחים עיקריים			
3	3	5	n + 4	50	4760	3400	680	2720	מעל	2.060	מצב 1
						1360	680	680	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	4760	3400	680	2720	מעל	2.060	מצב 2
						1360	680	680	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	2773	1981	396	1585	מעל	1.200	מצב 3
						792	396	396	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	3466	2476	495	1981	מעל	1.500	מצב 4
						990	495	495	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	13864	9904	1980	7924	מעל	6.000	מצב 5
						3960	1980	1980	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	4622	3302	660	2642	מעל	2.000	מצב 6
						1320	660	660	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	11554	8254	1650	6604	מעל	5.000	מצב 7
						3300	1650	1650	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	11554	8254	1650	6604	מעל	5.000	מצב 8
						3300	1650	1650	מתחת		
3	3	5	n + 4	50	62405	44578	8917	35661	מעל	27.000	מצב 9
						17827	8917	8910	מתחת		
					119758	119758	34216	85542		51.820	סה"כ במ"ר

מבני ציבור

התכנית מוצעת  
לשם: אגודת הציבור

13. **חניה:** חניה תתוכנן בתחום המגרשים לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.

14. **תנאים למתן היתר בניה:**

14.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות מספר 11/113/03/3 ו-9/113/03/3 ע"י הוועדה המקומית לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 15 בהוראות התכנית מס' 11/113/03/3.

14.2 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.

14.3 היתרי בניה יינתנו באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמור. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פנוי לאתר מוסדר. תנאי לאכלוס הינו ביצוע המלא של תכניות הסדר התנועה המאשרות.

14.4 תובטח הפרדה פיזית בין חניה למגורים לחניה למסחר.

14.5 תנאי למתן היתר בניה למוסדות חינוך הינו אישור תכניות הסדרי תנועה של תחנות/סוכות להעלאת והורדת תלמידים, ע"י רשויות התמור. תנאי לאכלוס מוסדות חינוך הינו ביצוע המלא של התכניות המאשרות.

14.6 היתר בניה למגרשים מ-24, מ-25, מ-26, יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה להקמת עגורנים והתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.

14.7 תנאי למתן היתר בניה למגרשים מס-1, מ-1, מ-3, מ-28, מ-29, מ-27, מ-9, מ-1, מ-2, הוא תיאום עם חברת מקורות לעניין דרישות המיגון לקידוח נקז חופי אשדוד 19.

14.8 תנאי להיתר בניה לסלילת דרך מס' 3 יהיה הריסה ופינוי השטח כמסומן בתשריט, והסטת מתקנים שבו אל תוך המגרש מצד 9, במידת הצורך (ראה סעיף 11.4 לעיל).

14.9 תנאים למתן היתר בעניין גובה המבנים:  
א. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 59.5 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור בכתב מרשות התעופה האזרחית.  
ב. עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 59.5 מ' מעל פני השטח יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139.

14.10 תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י המגיש, על כל שטח תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

15. **אחזקה:** מפתחי כל יחידות הביצוע במגרשי המגורים יתחייבו להסדר שמטרתו להבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של הרכוש המשותף כגון: גינות, אחזקה, נקיון, תאורה, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.

16. **הפקעות לצרכי ציבור:** מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

17. **חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. **שלבי ביצוע לדרכים:** מערכת הדרכים הפנימית וחיבורה למערכת העורקית (שד' מנחם בגין, הרצל ועובד בן-עמי) תפותח במקביל לפיתוחו של המתחם. תנאי אכלוס למגורים יהיה סלילה בפועל של כל החיבורים במתכונתם המלאה כפי שמופיע במסמכי התכנית.

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

19. **עתיקות:** אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

20. **תאריכי ושלבי ביצוע:** 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

21. **חתימות:**

המגישים:

**נתה דומרי**  
**בנית ופיתוח בע"מ**



א.א.

בעלי הזכויות בקרקע:

**ורסד שיינקמן**  
**אדריכל**  
**רישיון 36832**

עורך התכנית:

הועדה המקומית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון הכינסמיות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר השטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסד כבך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בזה חתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכם הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
**ממ"ל - מחוז ירושלים**

2009-03-09

תאריך: 7/2005 - 8/2005 - 9/2005 - 03/07/2007 - 06/09/2007 - 15/10/2007 - 20/06/2008 - 21/09/2008  
01/02/2009 - 15/01/2009 - 07/01/2009 - 13/11/2008

קובץ: ת.ב.ע. סיטי מער מתוקנת לאישור 01.09

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**