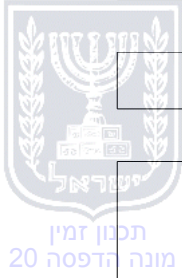


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0817338

שב"צ שצ"פ, רחוב הראשונים 37, רובע א' אשדוד



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית  
דרום  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לחלק מחדש שטחי ציבור בבעלות עיריית אשדוד על מנת לנצל באופן יעיל את הבינוי בשטח, כל זאת ע"י:

1. שינוי במיקום ובגבולות המגרשים.
  2. שינוי קווי בניין
  2. הגדלת תכסית הקרקע.
- אחוזי הבנייה נשארים ללא שינוי מהמצב טרם תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שב"צ שצ"פ, רחוב הראשונים 37, רובע א' אשדוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
603-0817338	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
2.003 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית	לפי סעיף בחוק	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (5)	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 אשדוד  
 קואורדינאטה X 166495  
 קואורדינאטה Y 634845

**1.5.2 תיאור מקום**

בית כנסת ברחוב הראשונים 37-39

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	הראשונים	37	

שכונה רובע א', רחוב הראשונים 37-39

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2085	מוסדר	חלק	48-50	55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0295667 ממשיכות לחול.	שינוי	603-0295667
31/03/1989	2551	3645	תכנית זו מחליפה את תכנית 67 /102 /03 /3 אשר הוראותיה הוטמעו/הוחלפו בתכנית זו.	החלפה	67 /102 /03 /3
25/08/1983	2787	2954	תכנית זו מחליפה את תכנית 59 /102 /03 /3 אשר הוראותיה הוטמעו/הוחלפו בתכנית זו.	החלפה	59 /102 /03 /3
24/03/2003		5169	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /מק/ 2095. הוראות תכנית 3 /מק/ 2095 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /מק/ 2095
08/09/2003		5223	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /מק/ 2099. הוראות תכנית 3 /מק/ 2099 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /מק/ 2099



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דפנה אלרוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דפנה אלרוד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/05/2020	דפנה אלרוד	18:06 11/05/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545186		lada@ashdo d.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דפנה אלרוד	4498218		תל אביב- יפו	הירקון	262	050-4391611		dafzee@gmai l.com
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות בדבר חלוקת תאי שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ אשר הינם בבעלות ישות אחת, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת תאי שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ אשר הינם בבעלות ישות אחת ללא שינוי בסה"כ שטח הקרקע בכל ייעוד.
2. הגדלת תכסית מקסימלית מ-50% ל-55% בתא שטח 1 המיועד לשב"צ.
3. שינוי קווי בניין בתאי שטח 1, 2 ביעודי שב"צ עפ"י המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,861	92.91
שטח ציבורי פתוח	142	7.09
סה"כ	2,003	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,864.18	92.93
שטח ציבורי פתוח	141.83	7.07
סה"כ	2,006.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור" (עפ"י תכנית 603-0295667)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מוסדות חינוך: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל.</li> <li>מוסדות דת: בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה.</li> <li>מוסדות תרבות: מרכז קהילתי, אולם מופעים, אולם ספורט, בית נוער, ספרייה, מוזיאון, מרכז מבקרים, אצטדיון, אמפיתיאטרון, הכל לפי הנחיות החוק.</li> <li>מוסדות בריאות, מרפאות, טיפת חלב, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים.</li> <li>מוסדות רווחה: בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מעונות דיור מוגן לקשישים, דיור מיוחד לקליטת עליה, דיור בהישג יד להשכרה.</li> <li>מוסדות ביטחוניים: תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מקלטים ציבוריים.</li> <li>מוסדות תחבורה, תחנת אוטובוס מרכזית, תחנת רכבת, תחנות קצה.</li> <li>שונות: משרדי הרשות המקומית ובתי משפט, מחסני חירום של הרשות המקומית, מתקני תשתיות כגון בזק, מקורות, חשמל, תקשורת וכו'.</li> <li>אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבנייה של 50%.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>עיצוב המבנה והנחיות לבינוי ופיתוח לפי הנחיות מרחביות תקפות לעת הגשת בקשה להיתר.</li> <li>תתאפשר פתיחת חלונות על קו הבניין הפונה לשצ"פ.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים" (עפ"י תכנית 603-0295667)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן ופיתוח גנני.</li> <li>מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.</li> <li>תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים.</li> <li>אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש, בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ</li> <li>דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל השימושים הנ"ל עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הגשת בקשה להיתר

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	19	(2) 55	(1) 280	40	40	40	160	1237	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	19	(2) 50	(1) 280	40	40	40	160	628	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
													101	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
													(4) 42	4	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי הוראות תכנית 603-0295667.

(2) בנוסף יותרו 25% אלמנטים להצלחה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.

(3) כמסומן בתשריט..

(4) תא שטח זה מהווה חלק מחלקה 55..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יצאו לפי תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית 603-0295667
- ב. אישור בנייה בקו בניין 0.0 מ' במגרשי שב"צ ושצ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים הגובלים.
- ג. הגשת תשריט לצרכי רישום לכל שטח התכנית ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח התכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בתא שטח 1 יהיה הריסת הקיר/גדר בתא שטח מס' 4 המסומן להריסה עפ"י תשריט התכנית.

### 6.2

#### הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.