

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0896548

החלפת שטחי ציבור רובע ט"ו אשדוד

מחוז

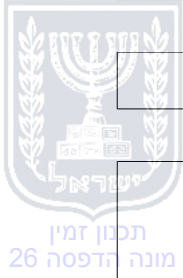
דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברובע ט"ו אשר מצוי בחלקה הדרומי של העיר אשדוד. התכנית מבקשת לבצע איחוד וחלוקה ע"י החלפת שטחי ציבור בין שטח ציבורי פתוח לבין שטח לבנייני ציבור אשר בבעלות עיריית אשדוד, כל זאת על מנת לייצר רצף של בינוי ולנצל באופן יעיל את הקרקעות הציבוריות בשטח התכנית. בנוסף מבוקש שינוי קווי בניין בתאי השטח המיועדים למבני ציבור ושטחי הבנייה הכוללים נשארם זהים עפ"י תכנית המתאר של העיר לשטחי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

החלפת שטחי ציבור רובע ט"ו אשדוד

603-0896548

מספר התכנית

5.665 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי אשדוד
 קואורדינאטה X 164934
 קואורדינאטה Y 631361

1.5.2 תיאור מקום

חלק צפוני שטח ציבורי סמוך לביה"ס "אופק"
 חלק דרומי - שטח למבני ציבור ובו מצוי מרכז רוחני " שאר יישוב"

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	שד מונטיפיורי	4	
אשדוד	שד רוטשילד	1	

שכונה רובע ט"ו, אשדוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2679	לא מוסדר	חלק		2, 27

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
43 /101 /02 /3	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 43 /101 /02 /3 שהוראותיה הוחלפו בתכנית זו	4004	3171	14/05/1992
603-0295667	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 603-0295667 ממשיכות לחול	7278	7564	06/06/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דפנה אלרוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דפנה אלרוד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 24 02/03/2021	דפנה אלרוד	01/03/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		21: 59 01/02/2021	עודד יפה	07/09/2020	15		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 21 15/02/2021	עודד יפה	11/02/2001	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה 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
אדריכלית	עורך ראשי	דפנה אלרוד	4498218		תל אביב- יפו	הירקון	262	050-4391611		dafzee@gmai l.com
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas. co.il
	אגרונום	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	גבעת ברנר	(1)		052-3414234		trees@shelef. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 725.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 איחוד וחלוקת תאי שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ ע"י החלפתם ואשר הנם בבעלות ישות אחת, ללא שינוי בסה"כ שטח הקרקע בכל ייעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת תאי שטח בייעוד שצ"פ ושב"צ ע"י החלפתם ואשר הנם בבעלות ישות אחת, ללא שינוי בסה"כ שטח הקרקע בכל ייעוד.
2. שינוי קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט התכנית.
3. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	4,469	78.89
שטח ציבורי פתוח	1,196	21.11
סה"כ	5,665	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,483.3	78.93
שטח ציבורי פתוח	1,197.1	21.07
סה"כ	5,680.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור" (עפ"י תכנית 603-0295667)</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך. מוסדות דת. מוסדות תרבות. מוסדות בריאות. מוסדות רווחה. מוסדות ביטחוניים. מוסדות תחבורה. שונות: משרדי הרשות המקומית ובתי משפט, מחסני חירום של הרשות המקומית, מתקני תשתיות כגון בזק, מקורות, חשמל, תקשורת וכו'. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבנייה של 50%.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. עיצוב המבנה והנחיות לבינוי ופיתוח לפי הנחיות מרחביות תקפות לעת הגשת בקשה להיתר. ב. תתאפשר פתיחת חלונות בקו בניין 0 הפונה לשצ"פ.</p> <p>ב זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב באזור המסומן בזיקת הנאה תהא נגישות להולכי רגל ותתאפשר כניסת רכב חירום אליו. שטח זיקת הנאה יהיה פנוי מכל מכשול או בניה כל שהיא</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים" (עפ"י תכנית 603-0295667)</p> <ol style="list-style-type: none"> כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן ופיתוח גנני. בתי שימוש ציבוריים. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים. מקלטים תת קרקעיים. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש, בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הנחיות עיצוב ובינוי יהיו עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הגשת בקשה להיתר.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב באזור המסומן בזיקת הנאה תהא נגישות להולכי רגל ותתאפשר כניסת רכב חירום אליו. שטח זיקת ההנאה יהיה פנוי מכל מכשול או בניה כל שהיא.</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (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 הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	7 (2)	10 (1)	10	0	0	0	10	1196	1	שטח ציבורי שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	19	50 (1)	280	40	40	40	160	1196	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	19	50 (1)	280	40	40	40	160	3287	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

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) בנוסף יותרו 25% אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.
- (2) כולל גובה מתקנים טכניים על הגג.
- (3) בכפוף לתכנית בינוי.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה יצאו לפי תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית 603-0295667 על תיקוניה.
 ב. אישור בנייה בקו בניין 0.0 מ' במגרשי שב"צ ושצ"פ בכפוף להסכמת בעלים גובלים.
 ג. היתרי בנייה במגרשים המיועדים לשצ"פ בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולתכנית בינוי ופיתוח לעניין קביעת קווי בניין ובכפוף לאישור מחלקת נכסים ומחלקת תשתיות.
 ד. הגשת תצ"ר ע"י מגיש הבקשה להיתר לכל שטח התכנית ואישורו ע"י הוועדה המקומית. התצ"ר יכלול סימון זיקת ההנאה בשטח התכנית.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
 לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו 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.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

1. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 ב. העתקת עצים תעשה בהתאם לנוהל העתקת עצים של משרד החקלאות ובלווי של אגרונום.

2. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות במידה ולא ניתן לבצע נטיעה במסגרת הפרויקט ישולם שווי ערך עצים לעירייה לנטיעת עצים ברחבי העיר.

3 עצים המסומנים לשימור :

שימור העצים תעשה בהתאם להנחיות משרד החקלאות לשימור עצים

4. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8.5 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

שמירה על עצים בוגרים

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

א. תכונות עצים שיש לתעדף:

- נותני צל סוככניים

- חסכניים במים

- מאוקלמים

ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם:

- בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

- עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

- עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

6. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

7. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים.

9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26