

0A

1012703

תכנית מס'
34/108/03/3

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית אשדוד
תכנון עיר
15-01-2014
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' - 34/108/03/3

שם תוכנית: קביעת גבולות חדשים למגרשים לבנייני ציבור
ושצ"פ ברובע ח' - אשדוד (מספר קודם 3/מק/2100)

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
03.02.2014
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד החליטה בישיבת ועדת משנה / מס' 2009/16 מתאריך 18.8.09 להמליץ לאשר תוכנית מס' 34/108/03/3 שינוי לתוכנית 0/108/03/3</p> <p>28/11/14 מ"ד גבריאל לנפו יו"ר ועדת המסנה לתכנון ובניה אשדוד</p> <p>28/11/14 אד"ר שלמה נער מואדם הועדה</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, והונשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/11/14 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>28/11/14 מאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד</p>	
--	--

של,

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מפורטת זו מטרתה לקבוע גבולות וקווי בניין חדשים לשבי"צ הכולל מבנה בית כנסת אשר נבנה לפני כעשר שנים תוך סטייה מגבולות המגרש ושינוי צורתו הגאומטרית של המגרש על מנת לאפשר תוספת בניה עבור בית מדרש כיתה שירותים מטבחון ומרחב מוגן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

11

של

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת גבולות חדשים למגרשים לבנייני ציבור
ושצ"פ ברובע ח'- אשדוד (מספר קודם
2100/מק/3)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

34/108/03/3

מספר התוכנית

8.557 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלב

17/12/2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית.

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

של

או.

1.5 מקום התוכנית

1:5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 167400
קואורדינטה Y 632890

מגרש לשב"צ וחלק משצ"פ הנמצאים בחלקו הצפון מזרחי של רובע ח' וגובלים בבתים צמודי קרקע ממזרח (רחוב הסחלב), בבנייני ציבור ממערב (רח' השרביטן) ובבנייני מגורים מצפון. בדרום גובלת התוכנית בשצ"פ המהווה את הפארק המרכזי של הרובע.



1:5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון
יישוב אשדוד
שכונה רובע ח'
רחוב השרביטן
מספר בית 9

1:5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1:5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2188	• מוסדר	• חלק מהגוש	42 69	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1:5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1:5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

11

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/9/77	2368	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, כל יתר הוראות תכ' 6/108/03/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	6/108/03/3
23/10/2000	4927	תכ' זו כפופה לתכ' מתאר למבני ציבור מס' 78/101/02/3 למעט הנחיות לענין קווי בניין.	• כפיפות	78/101/02/3
8/9/03	5223	תכ' זו כפופה לתכ' מתאר 2099/מק/3	• כפיפות	2099/מק/3
24/3/03	5169	תכ' זו כפופה לתכ' מתאר 2095/מק/3	• כפיפות	2095/מק/3
13/1/06	761	תכ' זו כפופה לתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה	• כפיפות	101/02/3

100

71

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי' ויקטור דיברוב ושלומי סאלס	17/12/2013	1	ל.ר.	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי' ויקטור דיברוב ושלומי סאלס	17/12/2013	ל.ר.	14		מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ועד בית הכנסת קהילת ישראל	580015220	רחוב השרביטן 9 אשדוד		05777131 52			

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				עיריית אשדוד		ת.ד. 28 אשדוד	088545318		088677810		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור דיברוב	307001263	55651		שד העצמאות 8 / 87 אשדוד	088659468	052653987			vdibrov@zahav.net.il
	עורך משנה	שלומי סאלם	022863658	22143.ה		העצמאות 87/19 אשדוד	0772121785	0503377687			shlomi.arc@gmail.com
	מודד	שוורץ את נתי		1048		אייר 6 אשקלון	08-6724414	0528711328			nati601@walla.net.il

א.א.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

לקבוע גבולות חדשים למגרשים לבנייני ציבור (בית הכנסת) ולשצ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של המגרשים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

* שינוי יעוד קרקע משצ"פ לבנייני ציבור, ושינוי יעוד מבנייני ציבור לשצ"פ באופן היוצר גבולות חדשים למגרשים ללא שינוי בשטחם הכולל.
* שינוי בקו בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 8.857

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין שינוי בסה"כ השטחים ואו בזכויות הבניה.		1758	ללא שינוי	1758	מ"ר	מבני ציבור
		797.8	ללא שינוי	797.8	מ"ר	שטח ציבורי מתוח

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

א.א.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה			
42 A		42 A	מבנים ומוסדות ציבור
69 A		69 A	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
9.93%	879	מבנים ומוסדות ציבור		9.93%	879	מבנים ומוסדות ציבור
90.07%	7978	שטח ציבורי פתוח		90.07%	7978	שטח ציבורי פתוח
100%	8857	סה"כ		100%	8857	סה"כ

ש.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.1
שימושים		4.1.1
כל התכליות והשימושים בהתאם לתוכנית מספר 78/101/02/3		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
בהתאם לתוכנית מספר 78/101/02/3 למעט הוראות בנושא קווי בניין		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
כל התכליות והשימושים בהתאם לתוכנית מספר 6/108/03/3		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
בהתאם לתוכנית מספר 6/108/03/3 ותוכנית 101/02/3		א.
		ב.
		ג.

91

100

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי
שטח למבנים ומוסדות ציבור	42A	879	160%	40%	40%	40%	—	—	50%	1	4	כמסומן בתשריט				
שטח ציבורי פתוח	69A	797.8	10%													

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה

- 6.1.1. היתר בניה יינתן על פי תוכנית זו ועפ"י בקשה להיתר שתאושר בוועדה המקומית.
- 6.1.2. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.1.3. תנאי למתן היתר הינו הכנת תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש התוכנית על כל שטח התוכנית.
- 6.1.4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הבניינים/ והגדרות המסומנים להריסה.

6.2 תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

של.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4 השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 אתר עתיקות מופרז
כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי ביבנוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.6 הפקעה
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7 ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

11

8. חתימות

תאריך: 15/1/14	מספר תאגיד: 580015220	שם: צ'הקר צ'נסון תאגיד/שם רשות מקומית: 3264, אשדוד ועד בית הכנסת קהילת ישראל לעמותה 580015220	מגיש התוכנית
תאריך:	מספר תאגיד:	שם: ויקטור דיברוב תאגיד: התנועה דיברוב מ.ר. 55151 ת.ד. 3516 אשדוד 77134 טל. 052-33387	עורך ראשי לתוכנית
תאריך: 28/01/14	מספר תאגיד:	שם: שלומי סאלם תאגיד: התנועה סאלם מ.ר. ה. 22143	עורך התוכנית
תאריך: 23/1/14	מספר תאגיד:	שם: אילן מן, מנצ'סטר תאגיד: עיריית אשדוד	בעל עניין בקרקע
תאריך:	מספר תאגיד:	שם: חתימה	בעל עניין בקרקע
תאריך:	מספר תאגיד:	שם: חתימה	בעל עניין בקרקע

