

30/10/18

1013155

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

עיריית אשדוד  
תכנון עיר

04-10-2018

**נתקבל**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מק/2241

שם תוכנית: תכנית לתוספת שימושים במגרש המיועד למגורים ברובע ז' באשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

מחוז: הדרום  
מרחב תכנון מקומי: אשדוד  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית אשדוד

אישור תוכנית מס' 2241/3/18

הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית

24/04/2018 201805

ביום בישיבה מס'

*(Handwritten signature and stamp)*

--

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

התכנית עברה בדיקה תכנונית

מוקדמת ונמצאה ראויה להפקדה/אישור

בועדה המקומית

אדר' גורן חגן  
סגן הנהגה  
הועדה

תאריך: 24/10/18

--

אדר' לדה קורסונסקי  
מנהלת מחלקת תכנון עיר  
עיריית אשדוד  
30/10/18

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקשים בעלי הקרקע להוסיף שימושים של מסחר ומשרדים במגרש המיועד למגורים, וכן שינוי קווי בניין, בכדי להסדיר מבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית לתוספת שימושים במגרש ברובע ז' באשדוד
1.1	שטח התוכנית	2241\מק\3
1.2	שטח התוכנית	3.167 דונם
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 05
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 03/06/2018
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
יפורסם ברשומות	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	עפ"י סעיף 62א (א) (4) (5) (11) לחוק התכנון והבנייה.
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	167/900
		קואורדינטה Y	633/350
1.5.2	תיאור מקום	מגרש הממוקם על חלקו המערבי של רחוב אליעזר בן הורקוס,	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	• אשקלון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	• אשדוד
		שכונה	רובע ז'
		רחוב	אליעזר בן הורקוס
		מספר בית	5

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
472	• מוסדר	• חלק מהגוש	161	אין
	• מוסדר	• חלק מהגוש	אין	163,155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
472	472,2070

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
115/במ/3	111

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31/12/92	4070	בתחום המגרש בלבד	• שינוי	115/במ/3
13/01/06	761	בתחום המגרש בלבד	• כפיפות	101/02/3
25/11/1997	4591	בתחום המגרש בלבד	• כפיפות	62/101/02/3
4/02/2002	5051	בתחום המגרש בלבד	• כפיפות	85/101/02/3
14/09/2003	5224	בתחום המגרש בלבד	• כפיפות	96/101/02/3
8/01/2004	5255	בתחום המגרש בלבד	• כפיפות	98/101/02/3

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' כוינה אפרים	03/06/2018	1	-----	1: 250	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי תנועה וחניה
	ועדה מקומית	אדר' כוינה אפרים	03/06/2018		18	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' כוינה אפרים	03/06/2018	1	-----	1: 500	• מחייב	תשריט 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 (°)
מורשה חתימה	מורגנשטין פסח	12848875		נ.נ.נ. נכסים בע"מ	515501898	רח' יוסף 59 חיפה	04-8665047	053-311490	04-8414692	pesach@rishton.co.il	

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			רשות הפיתוח		רחוב שער יפו 216 ירושלים	02-5318888	02-5318878	02-5318878	
			עיריית אשדוד		הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545319		08-8677810	

#### 1.8.3 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	כוינה אפרים	38375523	5750886			הזית 9 ב' אשדוד	08-8604286	052-2492234	08-8605001	Effykwina2@gmail.com
• מודד	א.פגירסקי	8537433	317			רחוב אחלמה 32 אשדוד	08-8541366		08-8541366	samim2@012.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. תוספת שימושים של מסחר ומשרדים למגרש המיועד למגורים עפ"י סעיף 62א (א) (11) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5)

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שימושים של מסחר ומשרדים לתא שטח 165 המיועד למגורים ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבנייה במגרש. שטחי מסחר ומשרדים אינם עולים על 15% מכלל זכויות הבניה.
2. שינוי בקווי בנין עפ"י פרוט הבאה:
  - קו בנין דרומי מ- 6.0 מ' ל- 3.0 מ' למבנה.
  - קו בנין מזרחי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' למבנה ול- 3.80 מ' למרפסות.
  - קו בנין מערבי מ- 5.0 מ' ל- 3.80 מ' למרפסות בלבד.
3. שינוי בהוראות בינוי לעניין קביעת תכסית הקרקע – 70% משטח המגרש ושינוי במס' קומות מ- 8 ק' + ק. עמודים ל- ק. קרקע + 5 ק' + ק. חדרים על הגג + ק. טכנית חלקית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ שטח התוכנית – דונם		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית					
	מפורט	מתארי				
	4018 (1)		-650	4668 (1)	מ"ר	מגורים
	32		אין	32	מס' יחיד	
	450		+450	אין	מ"ר	מסחר
	200		+200	אין	מ"ר	תעסוקה

(1) עפ"י תכנית 3/במ/115 מותר לבנות במגרש 187.5% + ח' על הגג בגודל של 23 מ"ר כל אחד לדירות עליונות ובסה"כ  $6 \times 23 = 138$ .

**החישוב הכללי:** 4,530 מ"ר =  $2,416 \times 187.5\%$  תוספת חדרים על הגג 138 מ"ר ובסה"כ = 4,668 מ"ר

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.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			אין	165	אזור מגורים מיוחד
			אין	236,265	דרך קיימת

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
76.3%	2416	מגורים מסחר ותעסוקה		76.3%	2416	אזור מגורים מיוחד
23.7%	751	דרך מאושרת		23.7%	751	דרך קיימת
100%	3167	סה"כ		100%	3167	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מרתף לחניה .	<b>א.</b>
קומת קרקע למסחר , משרדים ומחסנים , מבואות +5 קומות למגורים +קומת חדרים על הגג +קומה חלקית למתקנים טכניים.	<b>ב.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
בקומת הקרקע הקיימת במבנה מתווספים שימושים של מסחר ומשרדים בנוסף למחסנים ומבואות כניסה למגורים, הקיימים. כל השימושים הנוספים הינם במסגרת של ק. קרקע קיימת. השימושים הנ"ל לא יהוו מטרד למגורים ולא יכללו חנויות לממכר מזון.	<b>א.</b>

<b>4.2 שם ייעוד: דרכים</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות עיליות ותת קרקעיות.	<b>א.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מרתף	קדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי								
			עיקרי	שרות (2)	עיקרי	שרות																	
מגורים מסחר ותעסוקה	165	2416	מגורים	תעסוקה	מסחר (5)	מגורים	מסחר תצוגה ומשרדים	300	1501	450	200 (1)	4018	2416	1	8 (4)	25.65	70%	13.2	32	368%	8885	2416 (3)	-----
			4668 : סה"כ	1801	2416 (3)	-----																	

- (1) 200 מ"ר – משרדים .  
 (2) שטחי שירות כוללים מחסנים , מרפסות סוכה, מבואות, ממדיים ומדרגות. עפ"י תיקון 85/101/02/3 – 45% בקומת קרקע (1087 מ"ר) 15 מ"ר לכל קומה (120 מ"ר) , 17 מ"ר לכל יחיד (544) , 50 מ"ר לקומה טכנית על הגג . ובסה"כ 1801 מ"ר.  
 (3) עפ"י תיקון 85/101/02/3 בקומת המרתף 80% לחניה + 20% שטחי שירות.  
 (4) קומת קרקע + 5 קומות מגורים + קומת חדרי גג + ק' טכנית חלקית.  
 (5) מסחר - למעט חנויות מזון.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית .
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית .
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים , אלה במרחקים המפורטים להלן , מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו מציר הקו , הכל מפורט להלן , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין , פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל .

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח גבוה
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
8.50 מ'	-----	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון
20.00 מ'		110-160 ק"ו :
35.00 מ'		ה. קו חשמל מתח על :
		מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתוכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.1. הוראות נוספות****6.1.1 ניקוז מי גשם**

לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י עיריית אשדוד, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**6.1.2 אספקת המים**

לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית אשדוד.

**6.1.3 ביוב**

היתר הבנייה יהיה מותנה בתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולשביעות רצונו של המהנדס.

**6.1.4 הידרנטים**

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם. דרישה זו תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

**6.1.5 תנאים למתן היתר בנייה**

א. יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

**6.1.6 חנייה**

- א. החנייה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן החנייה בתכנית מתאר אשדוד.
- ב. תבוצע הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה לשאר השימושים.
- ג. כל החניה הינה תת קרקעית.

**6.1.7 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

**6.1.8 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה, התשנ"ב 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/ או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.1.9 היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אין	אין	אין

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

