

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית	משרד הפנים	<b>הוראות התוכנית</b>
מחוז דרום	15 07. 2013	
<b>נתקבל</b>		תוכנית מס' 2/134/03/3
שם תוכנית: כביש גישה לאזור תעשייה אשדוד צפון ממחלף אשדוד צפון		

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p><b>הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד</b></p> <p>החליטה בישיבת ועדת משנה/מס' 201205 201102</p> <p>מתאריך 18.1.11 ל-6.3.12 להמליץ לאשר תוכנית מס' 2/134/03/3 שינוי לתכ' 101/02/3 17/02/3</p> <p>1/134/03/3</p> <p>יו"ר הוועדה</p>	<p>מנהל</p> <p>14/2/13</p> <p>מנהל הוועדה</p>
--	---

<p>אשרי חנה אלעזר-גרינברג      סג' מנהל אגף תכנון עירוני</p> <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965      משרד הפנים - מחוז הדרום      הוועדה המחוזית החליטה ביום: 22/4/13      לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/>      התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>119/13</p> <p>תאריך</p>	<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>
---	----------------------------

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**ע"י אשדוד**

**דברי הסבר לתוכנית**

מחלף צפוני אשדוד יהווה גישה לאזור התעשייה הצפוני של אשדוד מכביש מס' 4.  
הדרך העתידיה המתוכננת מהמחלף לאזור התעשייה הצפוני מושפעת משיקולי מערכת הביטחון.  
לאור זאת, נוצר הצורך לחיבור המחלף לאזור התעשייה הצפוני אל צומת הכבישים מס' 5  
ומספר 3 לפי תוכנית 18/3/בת.

כשתוגש תכנית מפורטת לדרך לנמל במסגרת התמ"א תיבחן ההתחברות מחדש, לרבות ההתחברות  
המאושרת של אזור התעשייה באופן שהמערכת התנועתית תוסדר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>כביש גישה לאזור תעשייה אשדוד צפון ממחלף אשדוד צפון</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>	<p>יורסס ברשומות</p>
<p>2/134/03/3</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>50.654 דונם</p>		<p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>	
<p>1</p>	<p>מספר כהדורה בשלב</p>		
<p>30.5.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יורסס ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד ההכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים אז הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנין תלת מימדי</p>		

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

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	171900
		קואורדינטה Y	639750
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשייה הצפוני אשדוד בגבול המזרחי	

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

1.5.3	רשות מקומית	רשות מקומית	אשדוד
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.4	יישוב	אשדוד
	שכונה רחוב מספר בית	אזור התעשייה הצפוני אשדוד

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2042	מוסדר	חלק מהגוש		1
2043	מוסדר	חלק מהגוש		1,9,15
4882	מוסדר	חלק מהגוש		7,28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

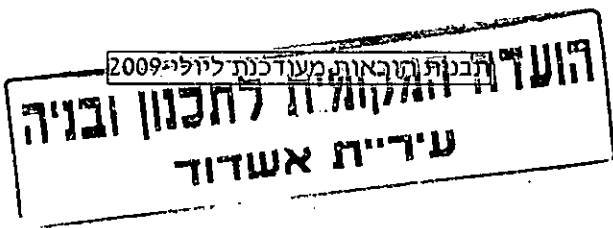
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שורקות חבל יבנה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18/בת/3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו כל יתר ההוראות בתוכנית 18/בת/3 ממשיכות לחול	4334	21/9/1995
101/02/3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו כל יתר ההוראות בתוכנית 101/02/3 ממשיכות לחול	761	13/1/1960
1/134/03/3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו כל יתר ההוראות בתוכנית 1/134/03/3 ממשיכות לחול	5218	26/8/2003
תמ"א 1/2/ב/13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/2/ב/13, הוראות תמ"א 1/2/ב/13 תחולנה על תכנית זו.	6298	26/9/2011



## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי גיורא שפיר	30.5.2013		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי גיורא שפיר	30.5.2013	1			מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גרונר ד.א.ל	30.5.2013	2			מנחה	נספח תנועה

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.

הועדה המקצועית לתכנון ובנייה  
עיריית אשדוד

## 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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				ועדה מקומית אשדוד		הגדוד העברי 10 אשדוד ת.ד. 28	08-8545319				

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				ועדה מקומית אשדוד		הגדוד העברי 10 אשדוד ת.ד. 28	08-8545319				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				מינהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 י-ם ת.ד. 36259	02-5318870				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
עורך ראשי	אדריכל	גיורא שפיר	050922855	25469		הרב נורוק 10/37 אשקלון	08-6744144	050-5281336	08-6744155	office@shafir@gmail.com	
מודד	מודד	אריה פישמן	005981295	368	מ.ד.ב.א. מדידות והנדסה בע"מ	רח' הברזל 3 תל אביב	03-6485999		03-6487272		
מתכנן תנועה וכבישים	מהנדס	גל גרונר	059112706	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים	היוזמה 2 ת.ד. 85 טירת הכרמל	04-8559126		04-8559100		

**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
לי"ר	

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

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

חיבור אזור התעשייה הצפוני באשדוד לכביש מספר 4 תוך כדי הקטנת מגרש 89

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה ומאזור יזרבה לתעשייה אחסנה וייעור לדרך מוצעת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	50.654
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	33,590		4,887-	38,477	מ"ר	תעשייה עתירת ידע

**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.

**הוטרדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101,103,104	שטח דרך מאושרת
				102	שטח דרך מוצעת
				A89	תעשייה עתירת ידע

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
24.80	12,559	דרך מאושרת		32.87	16,654	רזרבה תעשייה אחסויה וינור
38.36	19,434	דרך מוצעת		42.29	21,422	תעשייה עתירת ידע (89)
36.84	18,661	תעשייה עתירת ידע		24.84	12,578	דרך מוצעת
<b>100</b>	<b>50,654</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100</b>	<b>50,654</b>	<b>סה"כ</b>

תשריט תוכנית להקמת יחידות דיור  
 עיריית אשדוד



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרך המיועדת לתעבורת תנועה מוטורית לכל סוגיה
ב.	
ג.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	
ב.	
ג.	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרך המיועדת לתעבורת תנועה מוטורית לכל סוגיה
ב.	
ג.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	
ב.	
ג.	

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
ד.	תעשיה עתירת ידע כמשמעותה בתוכנית 18/בת/3
ה.	
ו.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
ד.	כמפורט בתוכנית 18/בת/3
ה.	
ו.	

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
כמסומן בתשריט				1	6	24	55%	280%		80%	--	20%	180%	18,661	A89	תעשייה עתירת ידע

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

- היתר בניה ינתן ע"פ תוכנית זו.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פקיד היערות לתכנית פיתוח מפורטת לבצוע ובהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה – "שמירה על עצים בוגרים"

**6.2. היטל השבחה**

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

**6.3. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965

**6.4. הפקעה לצרכי ציבור**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

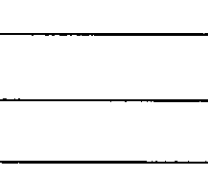
לי"ר

**7.2. מימוש התוכנית**

עם אישורה

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

**8. חתימות**

		שם: ועדה מקומית אשדוד תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית אשדוד	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	מספר תאגיד:	
		שם: אדר' גיורא שפיר תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	מספר תאגיד:	
		שם: עיריית אשדוד תאגיד:	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	מספר תאגיד:	
		שם: מינהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	מספר תאגיד:	
		שם: מינהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	מספר תאגיד:	
		שם: מינהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	מספר תאגיד:	

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**