

לשכת התכנון המחוזי  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 09.06.2014  
**נתקבל**

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11/125/03/3

שם תוכנית: תכנית לקביעת יעודי קרקע חדשים וזכויות בנייה במגרשים למגורים רובע טו' אשדוד

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>עיריית אשדוד תכנון עיר 29-06-2014</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>29/11/14</u>          לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>26/6/14</u>          תאריך          יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	---

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד          החליטה בישיבת ועדת משנה /          מס' 201108 מתאריך 27.4.11          להמליץ לאשר תוכנית מס' 11/125/03/3          שינוי לתוכנית 2/125/03/3</p> <p>יו"ר גבריאל כנפו          יו"ר ועדת המשנה לתכנון אשדוד</p> <p>יו"ר שלמה נער          מהנדס הועדה</p>	
---	--

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

אד"ר לדה קורסונסקי  
 מנהלת מחלקת תכנון עיר  
 עיריית אשדוד  
 21/06/14

ok

## דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקשים היזמים, שהינם בעלי זכויות במגרשים לבטל חזית מסחרית קיימת במגרשיהם, ולהגדיר זכויות בנייה עבור תוספת ל- 2 יח"ד בכל מגרש (ובסה"כ 4 יח"ד).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

ok

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית לקביעת יעודי קרקע חדשים וזכויות בנייה במגרשים למגורים - רובע טו' אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

11/125/03/3

מספר התוכנית

3.921 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

23.04.14

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

OK

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 164/500  
קואורדינטה Y 631/750

התכנית נמצאת בתחום שבין שד' משה דיין ממערב ורחוב ארבע אמהות ממזרח בשוליים הצפון מערביים של רובע טו' באשדוד.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** אשדוד רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב שכונה רחוב מספר בית אשדוד טו' ארבע אמהות

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2488	• מוסדר	• חלק מהגוש	52	51,56,63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
2488	2017

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/125/03/3	1601
3/125/03/3	1601
תאוי"ח מס' 257	1002,52,1004

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

OK

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/125/03/3	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, יתר הוראות תכנית 1/125/03/3 ללא שינוי.	3535	7/3/88
3/125/03/3	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, יתר הוראות תכנית 3/125/03/3 ללא שינוי.	3702	29/9/1989
תכנית מתאר אשדוד 62/101/02/3	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62/101/02/3 והוראותיה יחולו על תכנית זו.	4591	25/11/1997
תכנית מתאר אשדוד 85/101/02/3	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 85/101/02/3 והוראותיה יחולו על תכנית זו.	5051	4/2/2002
3/מק/2071	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/מק/2071 והוראותיה יחולו על תכנית זו.	5041	24/12/2001
תכנית מתאר אשדוד 98/101/02/3	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 98/101/02/3 והוראותיה יחולו על תכנית זו.	5255	11/12/2003
תאוי"ח 257	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תאוי"ח 257 והוראותיה יחולו על תכנית זו.		5/12/2007

## 17 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חיים ורדה	20.02.2011	1	1	1:500	• מחייב	תשריט התכנית
		חיים ורדה	20.02.2011	1	15		• מחייב	הוראות התוכנית
		חיים ורדה אריאל סדרה	20.02.2011	1	1	1:500	• מנחה ומחייב מבחינת קווי בניין, חתך אופייני גובה וחומרי גמר.	נספח בינוי הסדרי תנועה ותנייה

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. במקרה של סתירה בנספח הבינוי בין תכניות קומת קרקע וקומה א' לחתכים ולחזיתות, תיגברנה תכניות הקומות.

OK

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעל מקצוע מטעמו**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	1.8.1 מגיש התוכנית
	---	08-8671879	---	08-8671885	רחוב הבנים 14 אשדוד	שם רעות מקומית	---	513615245	חברת מרתב הים אשדוד בע"מ	---	מגיש התוכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
	---	08-8677810	---	08-8545319	הגדוד העברי 10 אשדוד	---	עיריית אשדוד	בלעים
	---	02-5318721	---	02-5318721	רחוב יפו 216 ירושלים 91361	---	מדינת ישראל	

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע
Haim@var-arc.com	08-8671768	052-2432336	08-8671867/9	רח' הבנים 1 אשדוד	---	32000	05120452	חיים ורדה	אדריכל
samim2@012.net.il	08-8541366	052-8722518	08-8541366	רח' ספיר 4 אשדוד	---	317	0853743	אבי פנירסקי	מודד

ok

**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

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת-משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

ביטול חזית מסחרית קיימת ב- 2 מגרשים קביעת 2 יח"ד בכל מגרש תוך הגדרת זכויות בנייה מתאימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

ביטול חזית מסחרית קיימת בתאי שטח 1002 ו- 1004, קביעת 2 יח"ד בכל תא שטח הבינוי והגדרת בינוי חדש המחייב מבחינת קווי בניין, גובה וחתך עקרוני.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3,921
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				אין	מ"ר	מגורים מס' יח"ד
		+4	+4		מס' יח"ד	
		1000 מ"ר	+ 1000 מ"ר		מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר
		0	-250	250	מ"ר	מסחר

**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 בפופים		שטח לתחיה	תאי שטח	יעוד
		1004,1002.	1002, 1004	מגורים א'
		-----	1005	שביל
		-----	1003	דרך משולבת
		-----	1006	דרך קיימת/מאושרת

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	מ"ר	יעוד
53.4%	2095	2095	אזור מגורים מיוחד עם חזית חנויות
4.9%	193	259	מעבר להולכי רגל
1.7%	66		
40%	1567	1567	דרך קיימת
100%	3921	3921	סה"כ

OK

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

שם ייעוד: <b>אזור מגורים א'</b>	4.1
שימושים	4.1.1
למטרת מגורים בלבד.	.א
הוראות	4.1.2
מבנים בני 2 קומות הכוללים דירות גן בנות 2 קומות הכוללת מרתף צמוד לכל יחיד, החצרות בקומת הקרקע יוצמדו לדירות הגן.	.א

שם ייעוד: <b>דרך מאושרת</b>	4.2
שימושים	4.2.1
למעבר הולכי רגל, כלי רכב, ותשתיות עליות ותת קרקעיות.	.א
הוראות	4.2.2
דרך לפי ההוראות בתכנית מאושרת:	.א

שם ייעוד: <b>שביל</b>	4.3
שימושים	4.3.1
למעבר הולכי רגל, תשתיות עליות ותת קרקעיות.	.א
הוראות	4.3.2
שביל לפי ההוראות בתכנית מאושרת.	.א

שם ייעוד: <b>דרך משולבת</b>	4.4
שימושים	4.4.1
למעבר הולכי רגל, וכלי רכב וכן להעברת תשתיות עליות ותת קרקעיות.	.א
הוראות	4.4.2
דרך המשלבת מעבר להולכי רגל וכלי רכב.	.א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוד									
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר	סה"כ											
											שירות	עיקרי	שרות	גדל מגרש (מ"ר)										
כפי שמסומן בתשריט											1	2	(2) 7.0	50%	2.1	2	(1) 630	100	---	30	500	950	1002	מגורים א"
											1	2	(2) 7.0	50%	1.7	2	(1) 630	100	---	30	500	1,145	1004	

(1) שטחי הבנייה המוצעים הינם עפ"י תכנית הבנייה המחייבת.  
 (2) גובה מעקה בנוי 7.0 מ' ומסתורים חלקיים על הגג 8.7 מ' כמסומן בנספח הבינוי.

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

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י בקשה להיתר ובהתאם לתכנית זו.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.
- 6.1.3 בריכות השחיה יבנו עפ"י תקנות התכנון והבנייה ובהוראות משרד הבריאות.
- 6.1.4 הועדה המקומית תיקבע את גובהה ואופייה של הגדר הסובבת את המגרשים ובפרט לאורך השביל הציבורי.

**6.2 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי להעשרת מי התהום; הוראות בדבר העשרת מי תהום (עפ"י תהום 4/ב/34)**

במגרש הכלול בתכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.3 חנייה**

- 6.3.1 החנייה תבוצע בתחום המגרשים עם כניסה מתא שטח 1003 המוגדר כ"דרך משולבת" עפ"י תקן חנייה: 2 חניות לכל יח"ד.
- 6.3.2 החניות יבוצעו עפ"י נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתיות**

תנאי לקבלת היתרי בנייה הוא תיאום התכנית עם אגפי התברואה, שיפור פני העיר וההנדסה בעיריית אשדוד וכן עם רשות הכיבוי המקומית.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6 הנחיות לבניה ירוקה**

בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ- 55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ- 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל.

OK

**6.7 חפירה מילוי ופינוי פסולת**

- 6.7.1 מילוי וחפירה :  
בבקשה להיתר יוגדרו אומדני החפירה ו/או המילוי הדרושים וכן פתרונות לטיפול בעודפים/חוסרים שיגרמו עקב ביצוע התכנית.  
פסולת בניה :
- 6.7.2 בבקשה להיתר יוצג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן גריסת פסולת בניין. וכן יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז

**6.8 היטל השבחה**

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

**6.9 רשות העתיקות**

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.

**6.10 הוראות בנושא חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.  
**איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים**  
לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

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

9A

**7. ביצוע התוכנית**

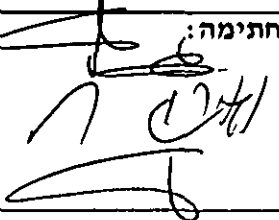
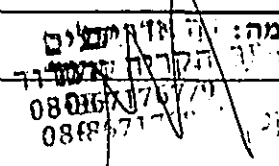
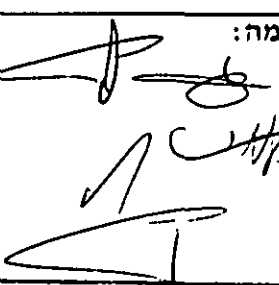
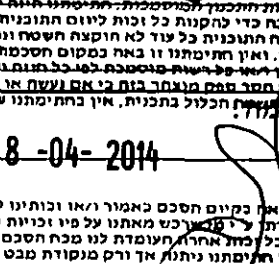

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אין	אין	אין
אין	אין	אין

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 27-4-14 מספר תאגיד: 513615245	חתימה: 	שם מורשה חתימה : אלי ישראל ת.ז. 57281909 גבריאל ישראל ת.ז. 59070094 נאור גילי ת.ז. 22673511 שמואל סיבוני ת.ז. 057845364 מיגל ישראל ת.ז. 22224885 תאגיד/שם רשות מקומית: חברת מרחב הים אשדוד בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 27-4-14	חתימה: 	שם: אדריכל חיים ורדה חיים ורדה אדריכלים ת.ז. 051204527 ת.ד. 286 אשדוד	עורך התוכנית
תאריך: 27-4-14	חתימה: 	שם: אלי ישראל ת.ז. 57281909 גבריאל ישראל ת.ז. 59070094 נאור גילי ת.ז. 22673511 שמואל סיבוני ת.ז. 057845364 מיגל ישראל ת.ז. 22224885	יזם בפועל
<p>אין לנו התנדדות סדרנית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם שירות התכנון המוסמכת. חתימתו חייב להיות חתום על ידי המגיש. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל חלק מהתוכנית. כל שינוי, ואין חתימתו זו באה במקום חתימת המגיש. חתימתו חייב להיות חתום על ידי המגיש. חתימתו חייב להיות חתום על ידי המגיש. חתימתו חייב להיות חתום על ידי המגיש.</p> <p>28-04-2014</p> <p>מספר תאגיד:</p> <p>חודאח במיום חסכם כאמור ו/או זכותינו לנטלנו בכל הפרת על כל צרכש מאתנו על מיו זכויות כשחן בשטח, ראו על כל כח אחר, תעומדת לנו מכח חסכם לאמור ועל יכל דין. שכו תיפתנו ניתוח אך ורק מנסודת מבט תכנונית</p> <p><b>ענת ישראל - ס/מתכנת</b></p> <p>רשות מקרקעין וש"מ - מספר עסקי ירושלים</p>			
תאריך: 28-04-2014 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: תאגיד: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: תאגיד: עיריית אשדוד	בעל עניין בקרקע