

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 18/109/03/3

שם תוכנית: שינוי יעוד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור במגרש 108א' - רובע ז' - רח' ינאי - אשדוד

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז הדרום</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>17/1/13</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>29/1/13</u>          תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

ברובע ז' אשדוד המתאפיין באוכלוסיה חרדית, מגרש 108א' (חלקה 19) – ברח' ינאי המיועדת לפי תכניות 6/109/03/3 ו- 3/מק/2007 להקמת מוסד סיעודי גריאטרי.

התעורר קושי רב ליזמים ליישם היעוד המאושר, היות והאוכלוסיה במקום מתאפיינת ברוב משפחות עדיין צעירות מהאזור וגם משפחות המגיעות לאשדוד מערים אחרות כגון בני ברק וירושלים, ערים ותיקות ולהן מענה מספק לאוכלוסיה הקשישה במגזר זה.

אי לכך תכנית זו מבקשת לשנות יעוד הקרקע מ-"שטח למוסד" ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", שיענה לצרכי האוכלוסיה במקום, תוך שמירה על צביון המגורים באזור, עם צפיפות של 14 יחיד לדונם.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שינוי יעוד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור  
במגרש 108א' – רובע ז' - רח' ינאי - אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

18/109/03/3

מספר התוכנית

5,178 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

03/07/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

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

ועדה מחוזית

--

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד  
 קואורדינטה X 168/480  
 קואורדינטה Y 632/800

1.5.2 תיאור מקום המגרש הגובל מצפון עם רחוב ינאי, מדרום עם שדרות ירושלים, ממזרח עם חלקה 20 וממערב עם חלקה 16, המיועדות למגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב אשדוד  
 שכונה רובע ז' ינאי  
 מספר בית 32

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2023	מוסדר	חלק מהגוש	19	28,41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/109/03/3	שינוי		4511	17/04/1997
2007/מק/3	שינוי		4633	31/03/1998
62/101/02/3	כפיפות	שינויים למתאר	4591	25/11/1997
98/101/02/3	כפיפות	פרגולות	5255	11/12/2003
96/101/02/3	כפיפות	קביעת תקני חניה		08/10/2003
85/101/02/3	כפיפות	שטחי שירות	5051	04/02/2002

## מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' וולטר שיינקמן	עדכון 07/2013	--	15	--	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' וולטר שיינקמן	עדכון 07/2013	1	--	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' וולטר שיינקמן	עדכון 07/2013	1	--	1: 250	מנחה, המחייב מבחינת העמדה וגובה המבנים	נספח בינוי
	מח' תשתיות עיריית אשדוד ויועץ תנועה לוועדה המחוזית	עמי גוטליב- משרד אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	עדכון 07/2013	1		1: 250	מנחה, המחייב מבחינת כניסות ויציאות וכמות מקומות חניה	נספח תנועה וחניה

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/ חלק (ה')
עו"ד	בי"כ חבי טאגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ עו"ד מור כהן		17250	טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ	513859066	משרד עו"ד מור כהן – שד' הרצל 1 בניין יונטרייד אשדוד	088663311		088666113	morlaw@morlaw.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	עו"ד בי"כ חבי טאגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ עו"ד מור כהן		טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ	513859066	משרד עו"ד מור כהן – שד' הרצל 1 בניין יונטרייד אשדוד	088663311		088666113	morlaw@morlaw.co.il
בעלים	--	--	מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י.	-	רח' יפו 216 – בניין שער העיר- ירושלים	025318888			

**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	אדריכל וולטר שיינקמן		36832	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	512501982	ת.ד. 14327 אשדוד	08-8650022	050- 5271069	08- 8650023	walter@walter.co.il
מוודד	מוודד מוסמך		317	סמי מרקס משרד מדידות		אחלמה 32 אשדוד		052- 8722518	08- 8541366	samim@012.net.il
יועץ תנועה ורחניה	מהנדס עמי גוטליב		108188	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ		דרך השרון 21 כפר סבא	09-7407401	052- 3354241	09- 7407402	aricl@asadra.co.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 רלבנטי	לא רלבנטי

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**

שינוי יעוד למגרש 108א' מ – "שטח למוסד" ל – "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" ע"י קביעת מסי יח"ד, זכויות בניה, שינוי קווי בניין וקביעת בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי יעוד מ"שטח למוסד" ל – "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור"  
 ב. קביעת שימושים מותרים.  
 ג. קביעת מספר יחידות דיור: 54 יח"ד.  
 ד. קביעת זכויות בניה: 7,600 מ"ר עיקרי ו-3,000 מ"ר שירות למגורים, וכן 550 מ"ר עיקרי ו-80 מ"ר שירות למבנים ומוסדות ציבור.  
 ה. קביעת צפיפות ל-14 יח"ד לדונם.  
 ו. קביעת גובה בנייני המגורים למקסימום 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומה חלקית למתקנים טכניים.  
 ז. קביעת הנחיות בינוי והסדרי תנועה וחניה.  
 ח. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.  
 ט. שינוי קוי בניין צדדיים מ- 4.00 מ' ל- 6.00 מ', למעט בצד המערבי באזור מבנה ציבור.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.178 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,600		+7,600	--	מ"ר	מגורים
	54		+54	--	יח"ד	
עבור גן ילדים ובית-כנסת	550		-6,389	6,939	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

**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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת יעודים**

תאי שטח/הנחיות כפופים			תאי שטח	יעוד
	ל.ר.	זיקת הנאה - זכות מעבר להולכי רגל	19	מגורים, מבנים ומוסדות ציבור
	ל.ר.	ל.ר.	1,2	דרך 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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
74.45%	3,855	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		74.45%	3,855	שטח למוסד (*)
25.55%	1,323	דרך מאושרת		25.55%	1,323	דרכים
100%	5,178	סה"כ		100%	5,178	סה"כ

(\*) יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 19</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א.	מגורים בלבד.
ב.	גן ילדים/מעון יום, בית-כנסת.
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א.	<p>תותר הקמת 3 בניינים בני 5 קומות כ"א מעל קומת קרקע חלקית כל בניין 18 יח"ד מהן 16 דירות טיפוסיות ו-2 דירות בקומת קרקע סה"כ 54 יח"ד במגרש.</p> <p>בלובי הבניינים חלק מהשטח ישמש לפונקציות ציבוריות כגון חדרי דיירים, עגלות ואופניים.</p> <p>גינה לרווחת כלל הדיירים שלא תפחת מ- 150 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p><b>מרפסות:</b> ניתן להבליט מרפסות עד 1.20 מ' מעבר לקו בניין קידמי, לכיוון שד' ירושלים ולכיוון רח' רבי ינאי עפ"י חוק תכנון ובניה.</p>
	עיצוב אדריכלי
ב.	<p>הקמת מבנים ומוסדות ציבור, שילוב של גן ילדים/מעון יום עם בית-כנסת מעל גן הילדים, הכל במבנה עצמאי שימוקם במשבצת ירוקה באזור החניה שבמגרש.</p> <p>גן ילדים יכלול 2 כיתות, כל כיתה בשטח של לא פחות מ-125 מ"ר, ותוצמד אליו חצר כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>בניית בית-הכנסת בתנאי שתבוצע בו-זמנית עם גן הילדים ולא כתוספת לאחר אכלוס הגן עפ"י נוהלי בטיחות, ביטחון ושעת חירום בגני הילדים של משרד החינוך.</p> <p>תובטח הפרדת מערכת האינסטלציה של הגן ממבני המגורים וממבנה <b>בית הכנסת</b>, עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>השטחים המיועדים לגן הילדים יירשמו ע"ש עיריית אשדוד ללא תמורה. תובטח זכות מעבר חפשי להולכי רגל ע"י זיקת הנאה בהתאם להוראות סעיף 6.8 להלן כגישה מרחוב ינאי למבנה העצמאי לצרכי ציבור שבמגרש.</p>
	עיצוב אדריכלי
	ייעשה שילוב של חומרים קשיחים, ציפוי אבן גרניט. מצללות קשיחות עבור גן הילדים.

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת – תא שטח 1,2</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
	תנועה רגלית ומוטורית. העברת תשתיות תת-קרקעיות.
<b>4.2.2 הוראות</b>	
	תותר סלילת כבישים ומדרכות המיועדים לתנועה רגלית ומוטורית. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה – מ"ר				שימושים	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד	
	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	6	6	5	--	קייק חלקית + 5 קי + קומה חלקית למתקנים טכניים על חגג	22	40	14	54	11,230	--	--	3,000	7,600	מגורים	3,855	19	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	4				3			--	--				80	550				

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות כלליות לתשתיות**

כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

**תשתיות חשמל:** אספקת חשמל ותקשורת: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
הקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מהתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		
בשטח בנוי	5.00 מ'	1.50 מ'
בשטח פתוח	--	8.50 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	--	20.00 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	--	35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

**תשתיות מים וביוב:**

- א. **ביוב:** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית.
- ב. **מים:** תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתיה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הרשות המקומית עפ"י תכנית זו.

ב. היתר בניה לבניין ראשון ינתן בתנאי כי באותה בקשה תכלול בניית מבני הציבור – כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל, ובתנאי כי המבנה לא ייבנה בשלבים, אלא במקשה אחת בכדי להבטיח בטיחות ובטחון הילדים הבאים לכיתות הגן שבקומת הקרקע עפ"י דרישות משרדי החינוך והבריאות.  
גני הילדים והחצר יירשמו ע"ש עיריית אשדוד, ללא תמורה.

ג. תנאי למתן היתר יהיה אישור מנהל רשות העתיקות.

ד. היתר בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

**6.3 היטל השבחה**

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

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח 19 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.5 פיתוח תשתיות**

כל קווי התשתית שבתחום התכנית תהינה תת-קרקעיות.

**6.6 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשט"ח 1978.

**6.7 שימור וניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א**

4/ב/34

במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

**6.8 זיקת הנאה למעבר רגלי**

תחום זיקת הנאה כמסומן במסמכי התכנית. תובטח זכות מעבר חפשי להולכי רגל, וזכות מעבר כאמור תעוגן ותרשם בספרי מקרקעיין.

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

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר בניה למבנה מגורים ראשון	הבקשה להיתר תכלול מבנה ציבור הכולל גן ילדים כמפורט בסעיפים 4.1.2 ו-6.2 ב'

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 7/7/13	שם: בייכ חבי טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ עוי"ד מור כהן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513859066	תאגיד/שם רשות מקומית: טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ	

תאריך: מספר תאגיד: 512101982	חתימה: וולטר שיינקמן - אדריכל רש"מ 36832	שם: וולטר שיינקמן	עורך התוכנית
		תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	

תאריך: 7/7/13	שם: בייכ חבי טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ עוי"ד מור כהן	בעלי עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד: 513859066	תאגיד: טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ	
תאריך:	חתימה:	בעלי עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד:	שם: מדינת ישראל	
תאריך:	חתימה:	בעלי עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד:	שם: מ.מ.י. ירושלים	
תאריך:	חתימה:	בעלי עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד:	שם: תאגיד: עיריית אשדוד	