

ok

1014159

תכנית מס' 19/109/03/3

מב"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 07.12.2014
נתקבל

הוראות התוכנית
 תוכנית מס' 19/109/03/3

שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע בחלק ממגרש שטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור ברובע ז' אשדוד

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אשדוד
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

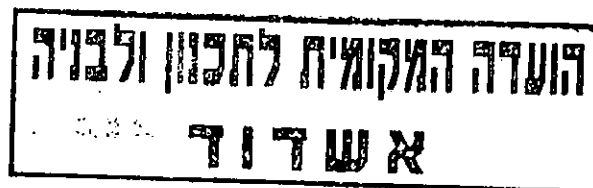
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד</p> <p>החליטה בישיבת ועדת משנה / 2006/11 מס' 2006/11 מתאריך 28.6.06 להמליץ לאשר תוכנית מס' 19/109/03/3 שינוי לתוכנית 20/03 / נק / 3</p> <p>עו' 20/11/14 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה אשדוד</p> <p>12/11/14 שולמה נעור שהנדס הועדה</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הועדה המחוזית החליטה ביום: 22/9/14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 10/2/15 תאריך</p>	
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה לשנות יעוד קרקע בחלק ממגרש שטח ציבורי פתוח, ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור במגרש חדש ללא קשר למגרש מבני הציבור הסמוך ממערב וללא שינוי בסך כל השטחים הציבוריים - השטח החדש למבנים ומוסדות ציבור בצרוף השטח הציבורי הפתוח הנותר במצב המוצע, שווה לשטח הציבורי הפתוח שהיה במצב המאושר.
 התכנית קובעת זכויות והוראות בניה במגרש החדש למבני ציבור, כל זאת על מנת לתת מענה לצורכי הציבור במקום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד קרקע בחלק ממגרש שטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור ברובע ז' אשדוד.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19/109/03/3

מספר התוכנית

4.363 '7

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

1

21.10.2014

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

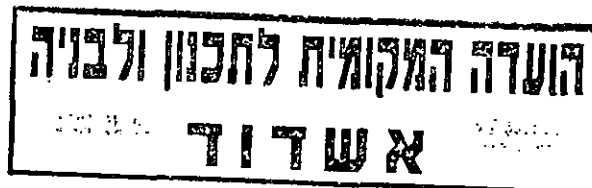
היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



94

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד
 - קואורדינטה X 168/450
 - קואורדינטה Y 632/900
- 1.5.2 תיאור מקום אשדוד, רובע ז', בין רח' רבי חיסדא ורח' רבי ינאי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 - התייחסות לתחום הרשות נפה אשקלון אשדוד
 - יישוב רובע ז' ינאי
 - שכונה רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2023	מוסדר	חלק מהגוש		82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
2023	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2063/מק/3	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/02/03	5161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 2063/מק/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	2063/מק/3
23/10/00	4927	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 78/101/02/3 הוראות תכנית 78/101/02/3 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	78/101/02/3
24/03/03	5169	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2095/מק/3 הוראות תכנית 2095/מק/3 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	2095/מק/3
08/09/03	5223	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2099/מק/3 הוראות תכנית 2099/מק/3 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	2099/מק/3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד"ר לדה קורסונסקי	21/10/14	-	14	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד"ר לדה קורסונסקי	21/10/14	1	-	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	פקיד היערות	אגורנום עודד יפה	13/02/14	ל"ר	3	ל"ר	• מחייב	סקר עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



21.10.2014

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

04

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 (*)
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד		רח' הגדוד העברי 10 ת.ד. 28, אשדוד, 77100	08-8545318/9		08-8677810		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת 10	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		מדינת ישראל		מנהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216, ת.ד. 36259, ירושלים	02-5318870			
• בעלים		עיריית אשדוד		וועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד		רח' הגדוד העברי 10 ת.ד. 28, אשדוד, 77100	08-8545318/9		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	אדריכלית	קורסונסקי לדה	312020332	82471	עיריית אשדוד		רח' הגדוד העברי 10, ת.ד. 28, אשדוד 77100	08-8545315	-----	08-8677810	----
• מודד	מודד	ולדיסלב בויביץ		438	לי"ר	לי"ר	רח' הפלדה 7 אור יהודה	03-6342147	050-5310160	03-6342095	Mxmedidot@gmail.com
• יועץ סקר עצים בוגרים	אגרונום	עודד יפה			לי"ר	לי"ר	ת.ד. 2049 רחובות 76120	08-9365873		08-9363860	Shelef-o@inter.net.il

וועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

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
ל.ר.	ל.ר.

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 קרקע בחלק ממגרש שטח ציבורי פתוח ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות והוראות בניה בו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע בחלק ממגרש שטח ציבורי פתוח עבור יצירת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 500 מ"ר.
- קביעת זכויות והוראות בניה במגרש למבני ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.363
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,000	+1,000	0	מ"ר	מבני ציבור

* אופן החישוב שטח עיקרי : $200\% \times 500$ מ"ר (שטח המגרש לבנייני 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' 35), גובר האמור בטבלה 5.



3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			יעוד	תאי שטח
מבנים להריסה	עצים בוגרים			
101	101		שטח ציבורי פתוח	101
401	401		מבנים ומוסדות ציבור	401
			דרך מאושרת	501

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
82.9%	3,616	שטח ציבורי פתוח		94.3%	4,116	שטח ציבורי פתוח
11.4%	500	מבנים ומוסדות ציבור		5.7%	247	דרך מאושרת
5.7%	247	דרך מאושרת				
100%	4,363	סה"כ		100%	4,363	סה"כ

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד**

21.10.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 14

ak

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
א. כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מספר 78/101/02/3, מוסדות חינוך, מוסדות דת, מוסדות תרבות, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ביטחוניים, משרדי רשות מקומית	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. בהתאם לתכנית מספר 78/101/02/3 למעט הוראות בנושא קווי בניין ותכסית.	
ב. קווי בניין במגרשים המיועדים למבני ציבור יותרו חדרי טרפו בלבד בקו בניין 0, על גבול מגרש (תכנית מס' 3/מק/2095).	
ג. עצים בוגרים כריתה/העתקה של עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.	

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מספר 3/מק/2063, גני נוי, נטיעות.	
ב. פיתוח שבילים למעבר הולכי רגל.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. בהתאם לתכנית מספר 3/מק/2063, לא תותר כל בניה למעט תשתיות עיליות ותת קרקעיות.	
ב.	
ג.	

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	
מעבר להולכי רגל, כלי רכב, תשתיות ותנית רכבים.	
תנועה מוטטרית ורגלית בהתאם לתכנית 3/מק/2063.	
4.3.2 הוראות	
א. בהתאם לתכנית מספר 3/מק/2063, לא תותר כל בניה למעט תשתיות עיליות ותת קרקעיות.	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
א ש ד ו ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמסומן בתשריט			1	4	15	55%	280%	40%	40%	40%	160%	500	401	מבנים ומוסדות ציבור

אשרי
הערה המקומית לתכנית זו

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר

- היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית זו ובתנאים הבאים :**
- 6.1.1 היתר בניה למגרש 401 ייצא עפ"י תכנית זו ובכפוף לתכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ הצמוד, תכנית שתראה את הסדרת השבילים והפיתוח בשצ"פ בהתאם למבנה החדש שיתוכנן במגרש למוסדות ציבור ובהתאם להנחיות להוצאת היתרי בניה מתכנית 78/101/02/3 כמפורט : הצגת פרוגרמה מפורטת לניצול הזכויות במגרש, העמדה וגובה הבניינים, הצעת פיתוח לשצ"פ, פתרונות תנועה וחניה, חזיתות וחתכים אופייניים, פירוט חומרי גמר למעטפת הבניין בציפויים קשיחים של 70% ממנה לפחות, כגון : אבן, פסיפס, ציפוי קרמי וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר.
 - 6.1.2 תנאי להוצאת היתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש הבקשה להיתר על כל שטח התכנית.
 - 6.1.3 תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 401 יהיה התאמה והסדרה בפועל של הגינה הציבורית בתא שטח 101 ע"י מבקש ההיתר, בהתאם לתכנית הבינוי הנדרשת בסעיף 6.1.1.
 - 6.1.4 סיכונים סיסמיים :
 - א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון יציבותם של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
 - 6.1.5 היתר בניה ינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - 6.1.6 היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
 - 6.1.7 הנחיות פקיד היערות :
 - א. אין לפגוע בעצים קיימים ויש להגן ולשמור אותם למעט העצים שאושרו.
 - ב. נדרש פיקוח אגרונומי בשלב העתקת העצים.
 - ג. יש למלא טופס בקשה כריתה/העתקה במשרדנו קק"ל פלוגות 08-9859100.
 - ד. יש לטעת 4 עצים כפיצוי ערך נופי בסביבת התכנית.
 - ה. על כל שינוי בתכנית יש לקבל אישור מראש.

6.2. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" "עץ להעתקה" "עץ לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :
- 6.2.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - 6.2.2 כריתה/העתקה של עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - 6.2.3 תנאי למתן היתר בניה בשטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לפיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - 6.2.4 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" "עץ להעתקה" – קבלת רשיון מפקיד היערות לפי פקודת היערות.
 - 6.2.5 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" "עץ להעתקה" – קבלת רשיון מפקיד היערות לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח 101 ו- 401.
 - 6.2.6 קו בנין מעץ לשימור יהיה לפחות 4 מטר מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אשדוד.



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

6.5 היטל השבחה
 לא תל היטל השבחה בשטחים הציבוריים שבתחום התכנית.

6.6 הוראות בנושא חשמל

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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
3.5 מ'	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
6.00 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
20.00 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

* 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 2 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.

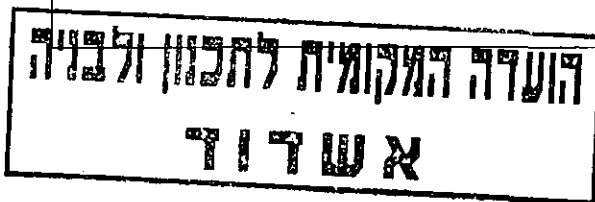
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר


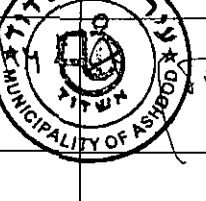
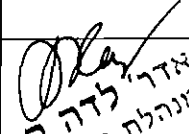
7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישורה – זמן משוער.



AK

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	וועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד		אריה ארז		9/11
בעלי עניין בקרקע	עיריית אשדוד		אריה ארז		9/11
	מדינת ישראל				
עורך התכנית	אדרי' קורסונסקי לדה	312020332	עיריית אשדוד	 אדרי' לדה קורסונסקי מנהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד	12/11/14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד