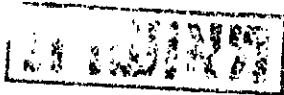


6001022983-1

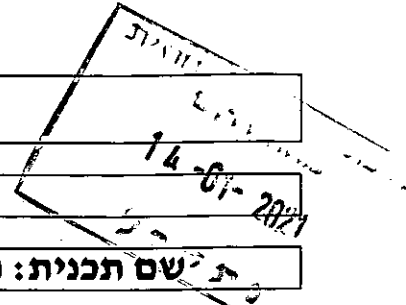
תכנית מס' 104/03/3

מבא"ת 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 104/03/3
שם תכנית: תכנית מפורטת כללית - רובע ד' קטע מערבי, אשדוד



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>(הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד)</p> <p>החליטה בישיבה ועדת נשנה/מליאה  מס' 201412... מהאריך 21/09/2014  מס' 202907... מהאריך 19/05/2020  מס' 207003... מתאריך 30/06/2020  להמליץ לאשר תכנית מס' 104/03/3  טענוי לתכנית ד.455/א.ג.ד.455/א.ג.ד.455/ד.  13/455/ד</p> <p>מנכ"ל הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד  מחמ"ס חתום</p>	
<p>מינהל התכנון-מחוז דרום  חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  104/03/3  אישור תכנית מס' 104/03/3  הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  בליקוי המחוייב - לאשר את התכנית  <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית  מנכ"לית מינהל התכנון</p>	
<p>אישור תכנית  פורסמה בילקוט פרסומים  9390  2014/21  מיום</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית המוצעת מהווה אשרור של תכנית מופקדת מס' 104/03/3 (ד/455 - מס' ישן), אשר הופקדה בתאריך 28/07/1975 ולאחר תקופת ההפקדה, נדונה בוועדת משנה של הוועדה המחוזית, ישיבה מס' 73 שהתקיימה בתאריך 11/2/1980 במנהל מחוז דרום משרד הפנים באר שבע, והוחלט לאשרה.

ברם, התכנית לא פורסמה למתן תוקף.

ממועד ההחלטה לאשר התכנית המופקדת, הופקדו ואושרו ברובע ד' תכניות לחלקים שונים מהרובע.

כמו כן, ממועד ההחלטה לאישור התכנית המופקדת, נרשמה החלוקה למגרשים כקבוע בתכנית המופקדת.

לפיכך, התכנית המוצעת באה כאמור לאשרר התכנית המופקדת, ביחס ליעודי הקרקע בחלק המערבי של רובע ד' בלבד (המצב המוצע), אשר לגביו לא אושרו תכניות מפורטות ממועד ההחלטה לאשר את התכנית המופקדת.

מאחר וממועד הפקדת התכנית המופקדת, אושרו במשך השנים תיקונים מתארים לרבות ביחס לשטח התכנית המופקדת, קובעת התכנית המוצעת כי לעניין היחס בינה לבין תיקונים לתכנית המתאר, כי תיקונים מתארים שאושרו לאחר מועד הפקדת התכנית המופקדת (28/7/1975) יחולו ביחס ליעודים המוצעים בתכנית זו.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית מפורטת כללית - רובע ד' מערב, אשדוד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

104/03/3

מספר התוכנית

732,790 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

7

מספר מהדורה בשלב

15/12/2020

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

מינהל התכנון - מחוז דרום  
 תיקון טעות סופר  
 דף מס' 4 מתוקן בהתאם  
 לחלטת ועדה מס' 11.7.21  
 מוכרת הועדה:

קואורדינטה  
 166/375  
 קואורדינטה  
 634/250

1.5.2 תיאור מקום רובע ד מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית אשדוד

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות  
 • רובע ד

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

אשדוד  
 רובע ד - קטע מערבי  
 ל.ר.  
 ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2076	מוסדר		104-136, 86-102, 12-82, 164-172, 138-159, 188-192, 177-186	
2189	מוסדר		, 26-41, 17-24, 10-15, 43-101	
2190	מוסדר		4-40	
2191	מוסדר		, 50-69, 47, 9-45, 7, 6, 71-76	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
2072, 2068	2191, 2190, 2189, 2076

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

**1.5 מקום התוכנית**



**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה  
166/375  
קואורדינטה  
634/250

**1.5.2 תיאור מקום** רובע ד מערב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אשדוד

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

• רובע ד

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית

אשדוד  
רובע ד – קטע מערבי  
ל.ר.  
ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	86-102, 12-82, 138-159, 104-136, 177-186, 164-172, 188-192		מוסדר	2076
	26-, 17-24, 10-15, 43-101, 41		מוסדר	2189
	4-40		מוסדר	2190
	50-, 47, 9-45, 7, 6, 71-76, 69		מוסדר	2191

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
2072, 2068	2191, 2190, 2189, 2076

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

**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
29/01/70	1596		• שינוי	ד/455
29/08/66	110		• שינוי	ד/455
20/12/65	103		• שינוי	ד/455
09/11/72	1875		• שינוי	ד/13/455

תכנית זו הופקדה לראשונה ביום 28.7.1975. תכניות נושאיות כהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אשר אושרו לאחר 28.7.1975 ואשר לו הייתה התכנית נכנסת לתוקף ביום 11.2.1980 (המועד שבו החליטה ועדת המשנה הנפתית לאשר את התכנית) תכניות אלו היו מוסיפות לה זכויות בניה, יחולו על תכנית זו בהתאמה.

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	14	-	15/12/2020	אד"ר קורסונסקי לדה	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1,250	-	1	15/12/2020	ברני גטניו, קבוצת דטאמפ	ו.מחוזית	

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(*)
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה			ועדה מקומית לתכנון ובנייה אשדוד		רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545318		08-8677810		

1.8.2 יזם במימון										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

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

\* בעלים

\* התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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
עורך	אדרי' קורטוגוסקי לדה	312020332	82471	ועדה מקומית לתכנון ובנייה אשדוד		רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545186		08-8677810	lada@ashdod.muni.il
עורך	מודד ברני וגנוי, קבוצת דטהמפ		570			רח' בר כוכבא 23, בני ברק	03-7541000		03-7541013	orenb@datamap.com



**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.	

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**

להראות מצב הרובע כיום לאחר שהוכנסו מדי פעם בפעם תיקונים בחלקות שונות ולגבי התכנית המקורית, קביעת דרכים, שטח ציבורי פתוח, אזור בנייני ציבור, אזור מסחרי וכו'. קביעת אופן הבינוי וחלוקה למגרשים, קביעת מספר יחידות ומספר הקומות במגרש בהתאם למסומן בתשריט המצורף.

התכנית המוצעת באה לאשרר חלק מתכנית היסטורית 104/03/3 שהופקדה ב- 1975 בחלקים בהם מצב סטטוטורי אחרון הינו תכנית מופקדת הנ"ל. בשאר שטחי הרובע ישאר המצב התכנוני בהתאם לתכניות מאוחרות תקפות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת גבולות תאי שטח ויעודי קרקע.
- קביעת זכויות בנייה והנחיות תכנון.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		732,790				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		71,625		ל.ר.	מ"ר	מגורים

<b>מינהל התכנון - מחוז דרום</b>	
<b>תיקון טעות סופר</b>	
דף מס' <u>9</u>	מתוקן בהתאם
להחלטת ועדה מיום <u>11.7.21</u>	
מוכירת התעדה:	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שב"צ	331-336	
מגורים א	87-98, 85, 67-70, 56-65, 19-54, 7-17	
מגורים ב	145-163, 125-136, 100-102, 73-75	
מגורים ג	281-283	
שצי"פ	381-385	
דרך	907, 908, 900-905	
יעוד לפי תכנית מאושרת קודמת	800-804	

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים צמודי קרקע, יחידת משנה, מבנה עזר, מבנה חניה	
הוראות	4.1.2
מבני עזר	באזור מגורים א תותר הקמת מבני עזר בתחום קווי הבניין בלבד.
מבנה חניה	תותר הקמת מבנה חניה ל- 2 מכוניות מכסימום ליח"ד בקו בנין 0 צדדי וקדמי. הנחיות בינוי ועיצוב למבנה החניה עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.
זודי שמש, גדרות, מיקום פחי אשפה	הנחיות בינוי ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.
מגורים	תותר הקמת 2 יח' מגורים + יחידת משנה אשר לא תעלה על 40 מ"ר. בתאי שטח (56, 59, 60) בהם מסומן בתשריט " 2 יח"ד" ניתן להקים 2 יח"ד בלבד בכל תא שטח. מס' קומות יהיה 2 מעל מפלס הכניסה.

שם ייעוד: מגורים ב	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים צמודי קרקע, בנייה רוויה, מסחר בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית	
הוראות	4.2.2

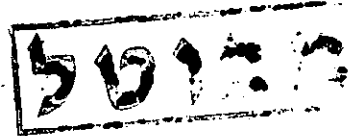
בבניה המתאפיינת כצמודי קרקע , ותור הקמת מבנה חניה ל- 2 מכוניות מכסימום ליח"ד בקו בנין 0 צדדי וקדמי. הנחיות בינוי ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.	
--	--

<b>4.3 שם ייעוד: מגורים ג</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	מגורים
<b>4.3.2 הוראות</b>	יתוכנן בינוי גבוה הכולל ק.עמודים , 8 ק' טיפוסיות וקומת גג חלקית למגורים , סה"כ 10 קומות. 32 יח"ד במגרש. הנחיות בינוי ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות. בקומת עמודים יתוכננו שימושים של מרחב מוגן, מחסנים , לובי כניסה ושימושים נוספים לרווחת הדיירים.
	<b>דחי שמש , גדרות , מיקום פחי אשפה הנחיות בינוי במגורים</b>

<b>4.4 שם ייעוד: שצ"פ</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	א. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני , בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים וספורט , מקלטים תת-קרקעים, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר ובתאום עם מח' תשתיות, אלמנטים להצללה.
<b>הוראות</b>	ב.
	כל ההנחיות לפי תכנית המתאר על תיקונייה ליעודים ציבוריים התקפה לעת הוצאת היתר. הנחיות עיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.

<b>4.5 שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.5.1 שימושים</b>	תנועה רגלית ומוטורית , העברת תשתיות עליות ותת-קרקעיות.

<b>4.6 שם ייעוד: שב"צ</b>	
<b>4.6.1 שימושים</b>	מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה , מוסדות בטחוניים, מוסדות לצרכי תחבורה ציבורית, מוסדות שונים לפי צרכי הרשות: מוסדות הרשות, מוסדות בתי משפט, מחסני חירום של הרשות, מתקני תשתיות, אלמנטים להצללה.
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2 הנחיות בינוי ועיצוב</b>
	כל ההנחיות לפי תכנית המתאר על תיקונייה ליעודים ציבוריים התקפה לעת הוצאת היתר. הנחיות עיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שב"צ		
מגורים	85-91, 92-, 73-75, 56-70, 7-54, 145-163, 125-136, 98, 100-102, 281-283	
שצ"פ	384, 385, 383, 381, 382	
דרך	900-908	

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.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים א	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים צמודי קרקע, יחידת משנה, מבנה עזר, מבנה חניה	
<b>הוראות</b>	4.1.2
באזור מגורים א תותר הקמת מבני עזר בתחום קווי הבניין בלבד.	<b>מבני עזר</b>
תותר הקמת מבנה חניה ל- 2 מכוניות מכסימום ליח"ד בקו בנין 0 צדדי וקדמי. הנחיות בינוי ועיצוב למבנה החניה עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.	<b>מבנה חניה</b>
הנחיות בינוי ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.	<b>דודי שמש, גדרות, מיקום פחי אשפה</b>
תותר הקמת 2 יח' מגורים + יחידת משנה אשר לא תעלה על 40 מ"ר. בתאי שטח (58, 59, 60) בהם מסומן בתשריט " 2 יח"ד" ניתן להקים 2 יח"ד בלבד בכל תא שטח. מס' קומות יהיה 2 מעל מפלס הכניסה.	<b>מגורים</b>

שם ייעוד: מגורים ב	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
מגורים צמודי קרקע, בנייה רוויה, מסחר בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית	
<b>הוראות</b>	4.2.2
בתאי שטח 110-115, 100-102 מותרת בנייה בבינוי גבוה. בקומת הקרקע תתוכנן לובי כניסה ושימושים משותפים לרווחת הדיירים לרבות ח. גנרטור, מרחב מווגן, חדרי אחסנה וכו'. מעל ק. הקרקע יבנו 6 קומות מגורים וקומת דירות גג ומעליה ק. טכנית חלקית. בקי מרתף ימוקם מרחב מווגן משותף ושימושים הנדרשים לרווחת הדיירים. 26 יח"ד מגרש. בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית יבנו שטחי מסחר בקומת הקרקע בבניה המתאפיינת כצמודי קרקע, תותר הקמת מבנה חניה ל- 2 מכוניות מכסימום ליח"ד בקו בנין 0 צדדי וקדמי. הנחיות בינוי ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.	<b>דודי שמש, גדרות, מיקום פחי אשפה הנחיות בינוי במגורים</b>

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	יתוכנן בינוי גבוה הכולל ק.עמודים, 8 ק' טיפוסיות וקומת גג חלקית למגורים, סה"כ 10 קומות. 32 יח"ד במגרש.
	הנחיות בינוי ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.
	בקומת עמודים יתוכננו שימושים של מרחב מוגן, מחסנים, לובי כניסה ושימושים נוספים לרווחת הדיירים.
	<b>דודי שמש, גדרות, מיקום פחי אשפה הנחיות בינוי במגורים</b>

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים וספורט, מקלטים תת-קרקעים, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר ובתאום עם מח' תשתיות, אלמנטים להצללה.
<b>ב.</b>	<b>הוראות</b>
	כל ההנחיות לפי תכנית המתאר על תיקונייה ליעודים ציבוריים התקפה לעת הוצאת היתר. הנחיות עיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.5.1</b>	תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שב"צ</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה, מוסדות בטחוניים, מוסדות לצרכי תחבורה ציבורית, מוסדות שונים לפי צרכי הרשות: מוסדות הרשות, מוסדות בתי משפט, מחסני חירום של הרשות, מתקני תשתיות, אלמנטים להצללה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>הנחיות בינוי ועיצוב</b>	כל ההנחיות לפי תכנית המתאר על תיקונייה ליעודים ציבוריים התקפה לעת הוצאת היתר. הנחיות עיצוב עפ"י הנחיות מרחביות תקפות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח עיקרי לקומה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		
							קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי
מגורים א	67-70, 56-65, 19-54, 7-17, 37-98, 85	575	25%	50%	(1)	2	3.0	3.0	5.0
מגורים ב	125-136, 100-102, 73-75, 145-163	750	30%	120%	(2)	עד 7 קומות (6)	4.0	4.0	5.0
מגורים ג	281-283	2000	30%	120%	32	עד 10	4.0	4.0	(3)
שבי"צ	331-336	500	לפי אישור הוועדה המקומית						
שצ"פ	381-385	לא תורשה כל בניה אלא למטרות נופש ושעשועים לפי אישור הוועדה							

### הערות כלליות:

- תכנית זו הופקדה לראשונה ביום 28.07.1975. בשל פרסומה המחודש של התכנית, ניתן יהיה לאשר הקלה בהתאם לסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 ויראו בזכויות אלה כזכויות מותנות מכח תכנית זו. תוספת זכויות זו תחול רק על זכויות שנקבעו בתכנית עצמה ולא על זכויות מכח תכניות נושאות, או תכניות אשר הופקדו לאחר 1.8.1989. סעיף זה לא יהול במקום בו אושרה תכנית מאוחרת לתכנית המופקדת, אשר לו היתה התכנית מקבלת תוקף ביום 11.2.1980, היו תכניות אלה מהוות שינוי לתכנית, אשר היה שולל את האפשרות לאשר הקלה מכח סעיף 9 לתקנות הנ"ל.
- במידה וניתן היתר בניה ביחס למקרקעי תכנית זו במועד שלפני פרסום אישורה, זכויות הבניה הממומשות בהיתר זה עולות על הקבוע בתכנית זו – יראו בזכויות הבניה שמומשו בהיתר כזכויות בניה שנקבעו עפ"י תכנית זו ביחס למקרקעי ההיתר.
- מכיוון שהתכנית קודמת קודמה כתכנית לא מקוונת, ייתכנו אי התאמות בין מספרי תאי השטח לבין התשריט. מובהר כי מספרי תא השטח הנכונים אם כן, הם בהתאם למסומן בתשריט.

### הערות לטבלה:

- יחידות הדיור המותרות הן 1+2 יחידת עזר נוספת שלא תעלה בגודלה על 40 מ"ר ולפי המסומן בתשריט.
- מס' יח"ד 4 בבנייה נמוכה של צמודי קרקע ו-26 יח"ד במגרש בבנייה רוויה הכל כפי שמסומן ע"ג תשריט.
- לא פחות מ-1/3 גובה בנין או כפי שמצויין בתשריט.
- בתא שטח 154 קו בנין קדמי מזרחי 5.0 מ', קו בנין צדדי מערבי 3.60 מ', צדדי דרומי 3.0 מ' נקודתי.

<b>מינהל התכנון - מחוז דרום</b>
<b>תיקון טעות סופר</b>
דף מס' _____ מתוקן בהתאם
להחלטת ועדה מיום _____
מוכרת הועדה: _____

09/05/2021

עמוד 11 מתוך 14

# מבוסס

תכנית מס' 104/03/3

מבאי"ת 2006

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי (מ"ר)	שטח עיקרי לקומה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		
							קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי
מגורים א	85-73-75, 56-70, 7-54, 145-163, 125-136, 91,92-98	575	25%	50%	(1)	2	3.0	3.0	5.0
מגורים ב	145-163, 125-136, 100-102	750	30%	120%	(2)	עד 7 קומות (6)	4.0	4.0	5.0
מגורים ג	281-283	2000	30%	120%	32	עד 10	4.0	4.0	(3)
שבי"צ	381	500				לפי אישור הוועדה המקומית			
שצי"פ	382, 383					לא תורשה כל בניה אלא למטרות נופש ושעשועים לפי אישור הוועדה			

### הערות כלליות:

- תכנית זו הופקדה לראשונה ביום 28.07.1975. בשל פרסומה המחודש של התכנית, ניתן יהיה לאשר הקלה בהתאם לסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשי"ב - 2002 ויראו בזכויות אלה כזכויות מותנות מכח תכנית זו. תוספת זכויות זו תחול רק על זכויות שנקבעו בתכנית עצמה ולא על זכויות מכח תכניות נושאות, או תכניות אשר הופקדו לאחר 1.8.1989. סעיף זה לא יחול במקום בו אושרה תכנית מאוחרת לתכנית המופקדת, אשר לו היתה התכנית מקבלת תוקף ביום 11.2.1980, היו תכניות אלה מהוות שינוי לתכנית, אשר היה שולל את האפשרות לאשר הקלה מכח סעיף 9 לתקנות הני"ל.
- במידה וניתן יהיה בניה ביחס למקרקעי תכנית זו במועד שלפני פרסום אישורה, זכויות הבניה הממומשות בהיתר זה עולות על הקבוע בתכנית זו - יראו בזכויות הבניה שמומשו בהיתר כזכויות בניה שנקבעו עפ"י תכנית זו ביחס למקרקעי ההיתר.

### הערות לטבלה:

- יחידות הדיור המותרות הן 1+2 יחידת עזר נוספת שלא תעלה בגודלה על 40 מ"ר ולפי המסומן בתשריט.
- מס' יחיד 4 בבנייה נמוכה של צמודי קרקע ו-26 יחיד במגרש בבנייה רוויה הכל כפי שמסומן ע"ג תשריט.
- לא פחות מ-1/3 גובה בנין או כפי שמצויין בתשריט.
- בתא שטח 154 קו בנין קדמי מזרחי 5.0 מ', קו בנין צדדי מערבי 3.60 מ', צדדי דרומי 3.0 מ' נקודתי.
- קו בנין קדמי כפי שמצויין בתשריט.
- מס' קומות עפ"י המסומן בתשריט.

15/12/2020

עמוד 11 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בנייה :**

1. היתרי בנייה יצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה.

**6.2. תקן חניה :**

חניה תתוכנן בתחום תאי השטח. תקן חניה לפי תקן ארצי התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.

**6.3. חשמל :**

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.  
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.  
 ג. 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 כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.  
 ד. מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.  
 קו חשמל מתח נמוך - תיל שקוף: מרחק מהתיל החיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'  
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מרחק מהתיל החיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:  
 בשטח בנוי: מרחק מהתיל החיצוני 5.00 מ', מרחק מציר הקו 1.50 מ'  
 בשטח פתוח: מרחק מציר הקו 8.50 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:  
 בשטח בנוי: מרחק מהתיל החיצוני 9.50 מ', מרחק מציר חקו 13.00 מ'  
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מרחק מציר הקו 20.00 מ'  
 קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35.00 מ'  
 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים בקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל - מחוז הדרום.  
 \* 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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאם בתיאום עם חברת החשמל.  
 מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימלי של 4 מ' מחדרים שמאוכלסים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בצמוד לשטחי חניה, מעברים, או קומות טכניות.

**6.4. הפקעות לצרכי ציבור :**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.  
 לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



**6.5. ניהול מי נגר :**

ניהול מי נגר עילי וניקוז :

1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים האמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.
  2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתחת הקרקע בתחומי המגרש.
  - שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד')
  3. מי הנגר העילי יופנו לשטחי החדרה למים שטח מגונן מכוסה בחומר חדיר בתחומי התכנית. בשטח המיועד להחדרה ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומריי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעת של הידוק הקרקע וכדומה.
  4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורי הגינות.
  5. שימוש בבניה ופיתוח משמרי מים כגון :
- א. שמירה על תכונות החלחול של הקרקע (אומדן הערך הממוצע ממישור החוף הוא 30 מ"מ לשעה) וזאת על ידי הימנעות מערבוב של פסולת בניין, שימוש באדמת גינה מתאימה וערבוב עם חומרים מתחמים).

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

**7.2 מימוש התוכנית**

ללא מגבלה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד - לנוסח לתכנית תוקף	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה	בעלי עניין בקרקע
	 לדה קורסונסקי ס/מנהל אגף תכנון עיריית אשדוד	ועדה המקומית אשדוד	312020332	קורסונסקי אדר' לדה	עורך התכנית