

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/121/03/3

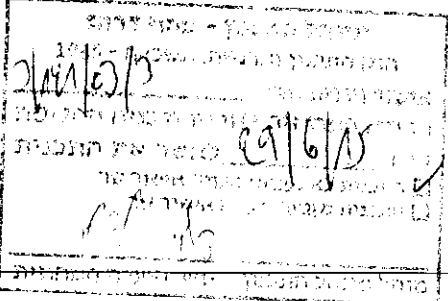
שם תוכנית: שער רכבת אשדוד כביש גישה

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
02-05-2016
בת קבל

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

אי שורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא הסדרת כביש גישה לתחנת הרכבת באשדוד. בנוסף התוכנית מסדירה רצועה לתשתיות קיימות של חברות קצא"א ותש"ן מדרום לגבול תוכנית 101/02/3.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית (ומספר התוכנית)	שם התוכנית	שער רכבת אשדוד כביש גישה
1.1	מספר התוכנית	3/121/03/3
1.2	שטח התוכנית	53.056 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	21/7/2015
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד
 קואורדינטה X 168400
 קואורדינטה Y 631400

1.5.2 תיאור מקום מדרום למחלף עד הלום וממערב למסילת הרכבת ת"א אשדוד.

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אשדוד
 נפה
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
20,21, 10-14, 2-6, 23-27, 52-55, 29-33	----	חלק מהגוש	מוסדר	180
36-39, 16-19, 41-43, 61, 60	----	חלק מהגוש	מוסדר	181
42-40, 39, 36, 105	---	חלק מהגוש	מוסדר	182

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש ל.ר.
--------------	---------------

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 באר טוביה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תח/266	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית החלוקה בתחום גבולות תוכנית זו.		אושרה בוועדה מקומית 11/7/07
101/02/3	שינוי		761	13/01/1960
תתל/8/3,4	כפיפות		5397	18/05/2005
1/121/03/3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 1/121/03/3 ממשיכות לחול.	3982	12/03/1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		איתי זהבי אדריכלים בע"מ	03/09/2014	לי"ר	12	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		איתי זהבי אדריכלים בע"מ	03/09/2014	1	לי"ר	1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
		מישל אלבז	03/09/2014	4	לי"ר	1: 1000,500	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.

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	סלולר	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שער רכבת אשדוד	51-3707786	רח' ספיר 1, הרצליה פיתוח ת.ד. 12683	073-2600420	לי"ר	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	שער הרכבת אשדוד בע"מ	513707786	רח' ספיר 1, הרצליה פיתוח ת.ד. 12683	073-2600420	לי"ר	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il	חוכר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל	לי"ר	שערי העיר יפו 216 ירושלים 91361	02-5318888	לי"ר	02-5318706	לי"ר	בעלים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית אשדוד	לי"ר	הגדוד העברי 10 ת.ד. 28	08-8545000	לי"ר	08-8558058	Contact_ashdod@ashdod.muni.il	בעלים

1.8.4 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	
אדריכל	איתי זהבי	58498239	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	לי"ר	מושב ציפורי 12	04-6456678	לי"ר	04-6555712	itay@zehavy.com	עורך ראשי
מודד מוסמך	ברני גטניו	לי"ר	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	לי"ר	הירקון 67 בני ברק	03-7541000	לי"ר	03-7516356	berni@datamap.com	מודד
יועץ תנועה	מישל אלבו	069765089	21156	אלבו מישל - הנדסה אזרחית בע"מ	לי"ר	רח' המסגר 59 תל אביב 61574	03-6247682	050-5244618	03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית - לא רלוונטי

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**

הסדרת כביש גישה לתחנת הרכבת באשדוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממרכז תחבורה ואחסנה לדרך וקביעת הסדרי תנועה
2. קביעת תנאים למתן היתר בניה
3. הסדרת רצועת תשתיות מדרום לגבול תוכנית 101/02/3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	53.056 דונם
------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מסדרון תשתיות ת"ק	עצים בוגרים		
210, 205-207	200, 201, 204, 207	100-104	דרך מאושרת
		210, 209, 200-207	דרך מוצעת
		208	רצועת תשתיות

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
16.80%	8,912	דרך מאושרת	16.81%	8,912	דרך מאושרת
76.53%	40,607	דרך מוצעת	65.74%	34,881	מרכז תחבורה ואחסנה
			7.57%	4,017	מלאכה ותעשייה זעירה
6.67%	3,537	רצועת תשתיות	9.58%	5,084	שטח זכיון קצא"א
			0.3%	162	שטח לתחנת רכבת
100%	53,056	סה"כ	100%	53,056	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
א.	דרכים ולמעבר הולכי רגל וחניות
ב.	מסדרון תשתיות ת"ק
4.1.2	הוראות
א.	תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שבהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	בתחום מסדרון תשתיות ת"ק תובטח בטיחות קו הדלק בעת תכנון מפורט, ובצוע המעברים המתוכננים של הדרך מעל קווי התשתיות יהיה בעצה אחת עם קצא"א ותש"ן במסגרת הבקשה להיתר.
ג.	יתרו עבודות תשתית בתחום הדרך לצורך נגישות לקווים ופעולות אחזקה לרבות עבודות בתת הקרקע אשר אינן מאפשרות שמוש בדרך, בתאום עם מהנדס העיר ובעל התשתיות הרלוונטי.
ד.	אין לטעת עצים בתחום רצועת קווי הדלק. נטיעת עצים במרחק 5 מטרים מקו הדלק, תבוצע לאחר קבלת אישור קצא"א ותש"ן.

4.2	שם ייעוד: רצועת תשתיות
4.2.1	שימושים
א.	רצועת שטח לטובת קצא"א ו-תש"ן.
4.2.2	הוראות
א.	רצועת התשתיות כמסומן בתשריט משמשת לשם הנחה, בקרה ותחזוקה, תיקון והחלפה של קווי דלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, לפי הצורך.
ב.	אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ללא הסכמת בעלות קווי הדלק, החברות: קו מוצרי דלק בע"מ שכתובתה ברח' הסדנאות 3 הרצליה 46120 וחברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ שכתובתה ת.ד. 801 אשקלון 78101.
ג.	אין לבנות כל מבנה בתחום רצועת התשתיות.
ד.	מקומם המדויק של הצינורות יימסר ע"י החברות ובאחריותן.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	דרכים ולמעבר הולכי רגל וחניות
ב.	מסדרון תשתיות ת"ק
4.3.2	הוראות
א.	בתחום מסדרון תשתיות ת"ק תובטח בטיחות קו הדלק בעת תכנון מפורט, ובצוע המעברים המתוכננים של הדרך מעל קווי התשתיות יהיה בעצה אחת עם קצא"א ותש"ן במסגרת הבקשה להיתר.
ב.	יתרו עבודות תשתית בתחום הדרך לצורך נגישות לקווים ופעולות אחזקה לרבות עבודות בתת הקרקע אשר אינן מאפשרות שמוש בדרך, בתאום עם מהנדס העיר ובעל התשתיות הרלוונטי.
ג.	אין לטעת עצים בתחום רצועת קווי הדלק. נטיעת עצים במרחק 5 מטרים מקו הדלק, תבוצע לאחר קבלת אישור קצא"א ותש"ן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע - לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה מקומית לתשריט לצרכי רישום על כל שטח תוכנית.
ב.	תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התמרור המוסמכת לתוכנית הסדרי תנועה מפורטים
ג.	תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שבהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון הדרך מתחת לגשר מחלף עד הלום.
ה.	תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועת התשתיות ובמרחק של 5 מטרים מכל צד של קו הדלק, יהיה תאום תוכניות ביצוע מול גורמים מקצועיים בקצא"א ותש"ן.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור תכניות ביצוע מול גורמים מקצועיים ברכבת ישראל- אגף דרכים והסדרי תנועה ואגף בטיחות.
ז.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום וקבלת אישור חברת מקורות לפני ביצוע העבודות בשטח.
ח.	בהיתר ירשם כי תימסר הודעה בכתב 48 שעות לפני תחילת העבודה לחברת החשמל. העבודות בקרבת כבלי ועמודי חשמל של חברת החשמל יבוצעו על פי הנחיות חברת החשמל לישראל
ט.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות.
י.	תנאי למתן היתר בניה היוועצות עם רשות הניקוז.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

א.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריחה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
----	---

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע- לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

מיידי

8. חתימות

<p>תאריך: מספר תאגיד: 51-3707786</p>	<p>חתימה: שער רכבת אשדוד בע"מ</p> 	<p>שם: מגיש התוכנית</p>	
<p>מספר תאגיד: 51-3707786</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: שער רכבת אשדוד בע"מ</p>		
<p>תאריך: 21/7/2015</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: איתי זהבי</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 51-4311927</p>	<p>תאגיד: איתי זהבי אדריכלים בע"מ</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מדינת ישראל</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: שער רכבת אשדוד בע"מ</p> 	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: 51-3707786</p>	<p>תאגיד: שער הרכבת אשדוד בע"מ</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: עיריית אשדוד</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		