

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0295667

קביעת קווי בנין ושימושים למגרשים המיועדים לצרכי ציבור.

מחוז דרום  
 מרחב תכנון מקומי אשדוד  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית אשדוד  
 אישור תוכנית מס' 603-0295667  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 22/03/2016 201603  
 ביום בשיבה מס'  
 הרב מרדכי ליברמן  
 מ"מ מועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לתפקיד/אישור בועדה המקומית.  
 אורי דורון חזן  
 מחנכס  
 22/5/16  
 תאריך

1615/16  
 אורי חיה אלעזר-גרלנברג  
 ס/מנהל אגף תכנון עיר  
 עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אשדוד

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לקבוע קו בנין עד 0 במגרשים מיועדים לבניני ציבור וכמו כן לקבוע התניות להוצאת היתרים בקו בנין 0.  
בנוסף תכנית מרחיבה שימושים המותרים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לרבות שב"צ, שצ"פ, שטחי ספורט ודרכים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קביעת קווי בנין ושימושים למגרשים המיועדים לצרכי ציבור.
		מספר התכנית	603-0295667
1.2	שטח התכנית		46,044 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (1) (6)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינאטה X 167629

קואורדינאטה Y 635245

1.5.2 תיאור מקום כל העיר למעט רצועת החוף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל תחום הרשות למעט רצועת החוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה, שורקות

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /3	שינוי	תכנית זו מרחיבה את רשימת השימושים המותרים בשטחי שב"צ ושצ"פ. כל יתר הוראות תכ' 101/02/3 ממשיכות לחול.	761	1377	06/05/1960
62 /101 /02 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /3 /62. הוראות תכנית 101 /02 /62 תחולנה על תכנית זו.	4591	738	25/11/1997
78 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /3 /78 ממשיכות לחול.	4927	79	23/10/2000
2095 /מק /3	כפיפות	שינוי קו בנין לחדרי טרפו במגרשים לבניה ציבורית	5169		24/03/2003
2099 /מק /3	כפיפות	שינוי קו בנין לקרוואנים במגרשים לבניה ציבורית	5223		08/09/2003

### הערה לטבלה:

- א. התכנית קובעת הנחיות שיחולו על כל התכניות המפורטות והמתארות בעיר שחלו על מגרשים ותאי שטח המיועדים לצרכי ציבור. התכנית תחול גם על התוכניות שתוקפן לאחר תוקף תכנית זו למעט מקרים מיוחדים כאשר תכנית מוצעת מציינת שמטרתה שינוי תכנית זו. לגבי שימושים, התכנית לא תחול על תכניות לרובעים, שכונות חדשות ו/או מיועדות להתחדשות עירונית הכוללות פרוגרמה לצרכי ציבור וקובעות שימושים ייעודיים לתאי שטח.
- ב. בתכנית שקיבלה תוקף לפני אישורה של תכנית זו, לפיהן הוקנו לחלקות / מגרשים זכויות בנייה העולות על הזכויות בתכנית זו, ימשיכו לחול התכניות הקודמות לעניין זכויות.
- ג. זכויות עפ"י תכניות קודמות וזכויות הניתנות עפ"י תכנית זו אינן מצטברות.
- ד. התכנית תחול גם על המגרשים ביעוד משולב שב"צ שצ"פ.
- ה. התכנית לא תחול על מגרשים ביעוד שצ"פ שהינם חלק מאזור עם רגישות גבוהה מכוח תמ"א 22 או הנחיות נוספות ובצמידות לדיונה.
- ו. התכנית זו לא תחול על תכנית מס' 30/108/03/3 - תכנית נקודתית למבנה בית אבות במגרש שב"צ ברובע ח.
- ז. על תוואי המיועד לגז הטבעי, יחולו הוראות תכניות מאושרות לפי סעיף 6.5 "הנחיות מיוחדות".

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לדה קורסונסקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 20000	1		לדה קורסונסקי		תשריט מצב מוצע	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	(1)		08-8545318	08-8677810	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הגדוד העברי 10 אשדוד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	(1)		08-8545318		

(1) כתובת: רח' הגדוד העברי 10 אשדוד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רמ"י ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לדה קורסונסקי	82471	עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545186		lada@ashdod.muni.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. קביעת קו בנין עד 0 למגרשים המיועדים לשב"צ, לפי סעיף 62 א(א)(4).
2. הרחבת השימושים המותרים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ובהתאמה להנחיות החוק, לפי סעיף 62 א(א)(1)(6).
3. קביעת תכסית לאלמנטים להצללה לפי סעיף 62 א(א)(5).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בנין עד 0 מ' בשטחים המיועדים לבנייה ציבורית.
2. קביעת תנאים למתן היתר בקו בנין 0.
3. קביעת שימושים נוספים במגרשים המיועדים לשב"צ, שצ"פ, שטח ספורט ודרכים.
4. קביעת הנחיות לעניין שטחי הצללה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	46,044
------------------	--------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	46,043,858.87	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	46,043,858.87	סה"כ

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מוסדות חינוך: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל.</li> <li>2. מוסדות דת: בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה.</li> <li>3. מוסדות תרבות: מרכז קהילתי, אולם מופעים, אולם ספורט, בית נוער, ספריה, מוזיאון, מרכז מבקרים, אצטדיון, אמפיתיאטרון, הכול לפי הנחיות החוק.</li> <li>4. מוסדות בריאות: מרפאות, טיפת חלב, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים.</li> <li>5. מוסדות רווחה: בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מעונות דיור מוגן לקשישים, דיור מיוחד לקליטת עליה, דיור בהישג יד להשכרה.</li> <li>6. מוסדות ביטחוניים: תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מקלטים ציבוריים.</li> <li>7. מוסדות תחבורה: תחנת אוטובוס מרכזית, תחנת רכבת, תחנות קצה.</li> <li>8. שונות: משרדי הרשות המקומית ובתי משפט, מחסני חירום של רשות המקומית, מתקני תשתיות כגון בזק, מקורות, חשמל תקשורת וכו'.</li> <li>9. אלמנטים להצלחה בתכנית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכנית המותרת לבנייה של 50%.</li> </ol> <p>ב. שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.</li> <li>2. בתי שימוש ציבוריים.</li> <li>3. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.</li> <li>4. מקלטים תת-קרקעיים.</li> <li>5. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים.</li> <li>6. בשטח מגרש שגודלו הוא לפחות 3.0 ד' ניתן לאשר שימוש של חניה ציבורית תת-קרקעית ועל קרקעית.</li> <li>7. במקרים מיוחדים בלבד ובאישור מהנדס העיר ומח' תשתיות ובכפוף להחלטת מליאת הועדה המקומית ניתן יהיה לאשר חניה לפרויקטים של תמ"א 38 אם וכאשר הועדה המקומית מצאה כי אין פתרון חניה בתחום המגרש.</li> <li>8. תחנות קצה לפרויקט "הגל ירוק" (בשטח עד 30.0 מ"ר) הכולל שירותים, מטבחון וחדר מנוחה לנהגים.</li> <li>9. אצטדיון, אמפיתיאטרון.</li> <li>10. דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.</li> <li>11. אלמנטים להצלחה בתכנית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ.</li> <li>12. במקומות בהם רצועה של קו צינור נפט עולה על שטח ציבורי פתוח, אין לבצע בניה, נטיעות עצים, הנחת צינורות, או כל פעולה אחרת עילית או תת"ק.</li> <li>13. ברצועת קווי הנפט לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מתקנים וכו'. תיאסרנה</li> </ol>	

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>עבודות או חפירות מכל סוג שהוא, עיליות ותת קרקעיות. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הנפט. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום מראש, באישור ופיקוח צמוד של חברת קצא"א. תיאסר נטיעת עצים ברצועה. תותרנה נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור קצא"א. אין להניח משטחי אספלט או משטחי יציקות בטון. לא יותרו מגרשי חניה. יש לשמור על נגישות לרכב לרצועת קו הנפט לכל הקשור לקיום סיורים יומיים רכובים וכן טיפול תחזוקה של קו הנפט. כל פעילות בתחום הרצועה מחויבת בתיאום מראש, באישור בכתב ופיקוח צמוד של קצא"א בשטח.</p> <p>ג. שימושים ליעוד קרקע "שטח ספורט" בתכניות שנקבעו בהן זכויות בנייה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתקני ספורט - אולמות.</li> <li>2. בריכות שחיה.</li> <li>3. מלתחות.</li> <li>4. מגרשי ספורט.</li> <li>5. מבני חינוך ותרבות.</li> </ol> <p>ד. שימושים ליעוד קרקע "דרכים" :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות.</li> <li>2. תנועה רגלית ומוטורית.</li> <li>3. תותר יצירת מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל בתחום הדרך. במעבר תת-קרקעי יתאפשר שימוש למסחר זעיר לרבות קיוסק בשטח מינימאלי עד 50 מ"ר ובאישור מהנדס העיר ומח' נכסים.</li> <li>4. תותר הקמת שירותים ציבוריים תת קרקעיים באישור מהנדס העיר ומחלקת נכסים בשטח מקסימלי של עד 10.0 מ'.</li> </ol> <p>ה. שימושים ליעוד קרקע "חניה ציבורית" :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחנות לתחבורה ציבורית ותחנת קצה בשטח עד 30.0 מ"ר, הכולל שירותים, מטבחון וחדר מנוחה לנהגים.</li> <li>2. תותר בניית חניה ציבורית על קרקעית ותת-קרקעית עד גבולות המגרש ובכפוף לאישור בעלים גובלים.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור" :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בנייה בקו בנין עד 0 קדמי, צדדי ואחורי בנוסף לקווי הבנין המאושרים בתכנית 78/101/02/3 או תכניות תקפות אחרות ( במידה ורלוונטי). לא תתאפשר פתיחת חלונות בקווי בנין 0 צדדי ואחורי, למעט בגבול השב"צ עם שב"פ.</li> <li>ב. הוראות ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים" :</li> </ol>

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
<p>1. תכסית החניה העילית לא יעלה על 10% משטח המגרש.</p> <p>2. חניה תת-קרקעית ציבורית מותרת עד גבולות המגרש ובתאי הסכמת המגרשים הגובלים תוך הבטחת פיתוח שטחי השצ"פ העיליים לרבות גינון.</p> <p>ג. הנחיות מיוחדות :</p> <p>היתרי בנייה שיצאו לפי הוראות בתכניות תקפות קודמות שאינן נואמות לשימושים המפורטים בתכנית זו יישארו תקפים לכל דבר ועניין.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(5) 5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	(4) 4	(3)	(2) 50	(1) 280	280	40	40	10	40	500	מבנים ומוסדות ציבור אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	1	(8) 7	(2) 10	(7) 110	(7) 110	(6) 100	0	0	10	500	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית ששחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות ללא שינוי מתכנית מתארית 78/101/02/3.
- (2) בנוסף יותרו 25% לאלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.
- (3) גובה המכסימלי ל- 4 קומות - 19.0 מ', ל-6 קומות - 25.0 מ'.
- (4) במגרש / חלקה שעולה על 5.0 ד' יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של שתי (2) קומות מעבר לקבוע בתכנית זו, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבנייה.
- (5) קו בנין עד 0 מעל ומתחת לקרקע בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהסכמת בעלים גובלים.
- (6) לחניה תת-קרקעית בלבד. במידה ולפי צרכי הרשות נדרשת בנייה של יותר מקומה אחת תת-קרקעית, שטח זה יוכפל או ישולש.
- (7) במידה ולפי צרכי הרשות נדרשת בנייה של יותר מקומה אחת תת-קרקעית, שטח בתת הקרקע יוכפל או ישולש.
- (8) כולל גובה מתקנים טכנים על הגג.
- (9) עפ"י צרכי הרשות.
- (10) בכפוף לתכנית הבינוי.

## 6. הוראות נוספות

	<b>6.1</b>
<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	
<p>1. אישורי הבנייה במגרשי שב"צ בכפוף להנחיות תכנית 78/101/02/3.</p> <p>2. אישור בנייה בקו 0 במגרשי שב"צ ושצ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים הגובלים.</p> <p>3. היתר בנייה במגרשים המיועדים לשצ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית ולתכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לאישור מח' נכסים ומח' תשתיות.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתרים, הרשאות וקיום פעילויות מכוח תכנית זו באזורים החופפים לתוואי הגז הטבעי המאושרים סטטוטורית, יהיה בתאום עם בעל רישיון מערכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי על עמידה בדרישות צו בטיחות הגז הטבעי.</p> <p>5. חל איסור על נטיעות עצים במסדרון תשתיות תת קרקעיות או בתחום רצועת הצינור עפ"י תכניות גז טבעי המאושרות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועת התשתית ובמרחק של 5 מטרים מכל צד של קו הדלק, יהיה תאום תכניות ביצוע מול גורמים מקצועיים בקצ"א ותש"י.</p>	
	<b>6.2</b>
<b>חניה</b>	
חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד.	
	<b>6.3</b>
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
עפ"י הנחיות החוק.	
	<b>6.4</b>
<b>סטיה ניכרת</b>	
אלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות לא ניתנות לסגירה. סטיה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת	
	<b>6.5</b>
<b>הנחיות מיוחדות</b>	
<p>הנחיות לעניין קרבה לתוואי גז טבעי :</p> <p>על תוואי המיועד לגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37, תמ"א 2/א/37, תמ"א 2/2/א/37, תמ"א 2/ה/37, תמ"א 2/ז/37, תמ"א 6/ד/10, תת"ל 23, תכנית מס' 603-0168781, תכנית מס' 456-0176545 ותכנית עבודה לרשת חלוקה מס' דר/3/גזחל/117</p> <p>עבודות בתחום מסדרון תשתיות :</p> <p>לכל עבודות בתחום מסדרון תשתיות ת"ק נדרש תאום עם מהנדס העיר ובעל התשתית הרלוונטי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

ללא הגבלה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אשדוד 50200704		רשות מקומית חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אשדוד 50200704		רשות מקומית חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	לדה קורסונסקי שם ומספר תאגיד: עיריית אשדוד		עורך ראשי חתימה:

אדר' לדה קורסונסקי  
מנהלת מחלקת תכנון עיר  
עיריית אשדוד