

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0303768

שינוי קווי בניין בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור - רובע ט"ו אשדוד

עיריית אשדוד  
תכנון עיר  
21 יוני 2016  
**נתקבל**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אשדוד  
אישור תוכנית מס' 603-0303768  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
23/08/16 201613  
ביום בשישיה מס'  
י"ד יערה המשינה  
לתכנון ובניה אשדוד

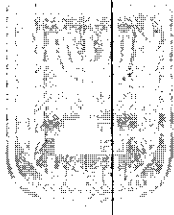
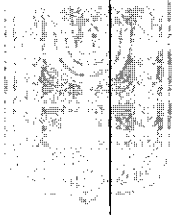
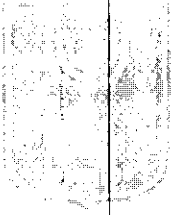
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
התכנית עברה בדיקה תכנונית  
מוקדמת ונמצאה ראויה להפקדה/אישור  
בועדה המקומית.  
אורי דהן חן  
מהנדס  
23/08/16  
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

אדר' לדה קורסונסקי  
מנהלת מחלקת תכנון עיר  
עיריית אשדוד  
23/08/16

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לבית הכנסת המשרת אוכלוסיית רובע ט"ו ובאה לאפשר הקמת כיתת תלמוד תורה בשטח בית הכנסת ע"י שינוי קווי בניין וניוד שטחים עיקריים לא מנוצלים בין הקומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור - רבע ט"ו אשדוד
	מספר התכנית	603-0303768	
1.2	שטח התכנית	1.201 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	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  
 קואורדינטה X 164861  
 קואורדינטה Y 631413

1.5.2 תיאור מקום מגרש בסוף הרחוב ברוריה מוקף משלושה צדדים על ידי שטח ציבורי פתוח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	ברוריה	אשדוד

שכונה רובע ט"ו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2497	מוסדר	חלק	122	101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2000	79	4927	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 78. הוראות תכנית 3 / 101 / 78. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	78 / 101 / 02 / 3 ✓
31/10/2000		4929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2014 ממשיכות לחול.	שינוי	2014 / מק / 3 ✓
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 603-0295667. הוראות תכנית 603-0295667 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	603-0295667 ✓
07/03/1988	1170	3535	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 03 / 125 / 1. הוראות תכנית 3 / 03 / 125 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 125 / 03 / 3 ✓
24/03/2003		5169	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / מק / 2095. הוראות תכנית 3 / מק / 2095 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2095 / מק / 3 ✓
08/09/2003		5223	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / מק / 2099. הוראות תכנית 3 / מק / 2099 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2099 / מק / 3 ✓

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ותיקוניה.

**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				גנאדי טרוינין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גנאדי טרוינין		תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	מחייב		1	02/11/2016	גנאדי טרוינין	02/11/2016		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	20/09/2016	גנאדי טרוינין	20/09/2016	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/09/2016	גנאדי טרוינין	20/09/2016		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		עירית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545319	08-8677810	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים ביטון		עמותה - בית הכנסת רובע טו - היכל נפתלי	אשדוד	ברוריה	7	057-7506613	057-7506613	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עירית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545319	08-8677810	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גנאדי טרוינין	45101		אשדוד	(1)		052-8720774	076-5100525	taba@ashdod.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. משרד מדידות	אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	052-8722518	samim2@012 .net.il

(1) כתובת: ת.ד. 6764 אשדוד 7716701.



## 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

- הרחת בית כנסת במסגרת שטחים המותרים ע"י:
- א. שינוי קווי בניין לפי א62 א (א) סעיף קטן 4.
  - ב. הגדלת תכסית קרקע לפי א62 א (א) סעיף קטן 5.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין לפי הפרוט הבא:
1. שינוי קו בניין צדדי מזרחי חלקי מ-3 ל-0.9-2.2.
  2. שינוי קו בניין אחורי דרומי מ-3 ל-0.
  3. שינוי קו בניין אחורי מערבי חלקי מ-3 ל-0.
  4. שינוי קו בניין קדמי צפוני מ-5 ל-4.
- ב. שינוי בינוי והגדלת תכסית תוך ניצול שטחים עיקריים מאושרים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.201
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,914			1,914	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מבנים ומוסדות ציבור	122

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	122

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	243.95	20.31
שטח לבנייני ציבור	957	79.69
סה"כ	1,200.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	243.95	20.30
מבנים ומוסדות ציבור	957.98	79.70
סה"כ	1,201.93	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	13.02

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תכליות ושימושים הינם לפי תכנית המתאר 78/101/02/3 : מוסדות חינוך : בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל. מוסדות דת : בית כנסת, מקווה. מוסדות תרבות : מרכז קהילתי, אולם מופעים, אולם ספורט, בית נוער, ספריה, מוזיאון. מוסדות בריאות : מרפאות, תחנת מ.ד.א. מוסדות רווחה : טיפת חלב, בית גמילות חסדים, מועדון חברתי. מוסדות ביטחוניים : תחנת משטרה, תחנה כיבוי אש, מקלטים ציבוריים. שונות : משרדי הרשות המקומית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. לפחות 70% של חומרי גמר למעטפת הבניין יהיו מחומרים עמידים כגון אבן טבעית, אבן נסורה - שיטת הקשירה בהתאם לתקן ישראלי. תוספת בנייה למבנה הקיים תחופה בחומרים זהים לחומרי הגמר של המבנה הקיים.</p> <p>2. ניתן לפתוח חלונות על קו בניין 0 בחזית דרומית ומערבית לכיוון שצ"פ.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות.
4.2.2	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי (1) 957			
1	4	55	280	2679.6	382.8	382.8	382.8	1531.2		122	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כפי שמופיע בתשריט (מטר)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גודל מגרש כללי לפי שטח החלקה הרשומה. הפרש השטחים בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית מעודכנת.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח בינוי הוא תנאי למתן היתר בנייה</p>
<b>6.2</b>	<b>חנייה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקני החנייה של תכנית מתאר אשדוד
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים י"עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
<b>6.4</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל בעבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, (למעט קווים ראשים) תקשורת (למעט אנטנות קליטה ושידור), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. היתר בנייה ינתנו עפ"י תכנית מאושרת ע"י רשויות המים והתשתיות בעיריית אשדוד.</p>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

<p><b>מגיש התכנית</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: עיריית אשדוד 500200704</p>	<p><b>שם:</b></p> <p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	
<p><b>יזם</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: ניסים ביטון</p> <p>שם ומספר תאגיד: עמותה - בית הכנסת רובע טו - היכל נפתלי 580158988</p>	<p><b>שם:</b></p> <p><b>סוג:</b> בית הכנסת היכל נפתלי ע"ש מגד נפתלי ז"ל מס' עמותה 8-898-58015 רובע ט"ו אשדוד</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	
<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: עיריית אשדוד 500200704</p>	<p><b>שם:</b></p> <p><b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	
<p><b>עורך התכנית</b></p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p>אוריכל גנאזי טרוינין רשון 45101</p>



**נספח הליכים סטטוטוריים**

**אדריכל גנאדי טרונין**  
 45101

עורך התוכנית: **אדריכל גנאדי טרונין** תאריך: **02.11.2016** חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

**שימו לב!**: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים



יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		



אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.



תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009