

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 603-0395913**

**שד' הפרחים 26,28 אשדוד**

**דרום**

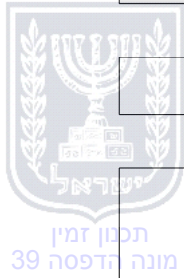
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי אשדוד**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הוספת 170 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים והפחתת 170 מ"ר משטחי השירות המותרים משה"כ שטחי המסחר והמגורים המותרים, על מנת לאפשר שימוש מסחר עיקרי בכל שטחי המסחר המותרים בחלקה 86 בגוש 2073.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שד' הפרחים 26,28 אשדוד

מספר התכנית 603-0395913

שטח התכנית 1.2 4.031 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 6

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
קואורדינאטה X	167000
קואורדינאטה Y	632000

### 1.5.2 תיאור מקום

רובע ח'

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	שד הפרחים	28	
אשדוד	שד הפרחים	26	

שכונה רובע ח'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2073	מוסדר	חלק	86	92
2074	מוסדר	חלק		166

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



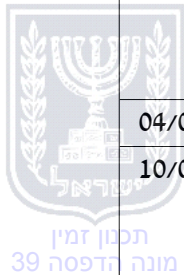
תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/02/2002	1357	5051	לענין מרתפי חניה בלבד	כפיפות	85 /101 /02 /3
10/09/1998	5223	4678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /108/ 26 ממשיכות לחול.	שינוי	26 /108 /03 /3
19/09/1977	13	2368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /108/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /108 /03 /3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בני שילון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני שילון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	09/05/2018	בני שילון	08/06/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח זכויות בניה מאושרות	27/08/2017	ויקטור קאינוב	04/06/2017	1	1: 1	מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	כתב שיפוי דף 1 מתוך 2	25/07/2017	בני שילון	09/07/2017	1	1: 1	מחייב	כתב שיפוי
לא	כתב שיפוי דף 2 מתוך 2	25/07/2017	בני שילון	09/07/2017	1	1: 1	מחייב	כתב שיפוי
לא	נספח מצב מאושר	24/07/2017	ויקטור קאינוב	07/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**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
	פרטי			פאר לי חברה לבנין בע"מ	אשדוד	אביי (1)	11	08-8558693	08-8643990	perli.bm@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אביי 11 רובע ז'.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פאר לי חברה לבנין בע"מ	אשדוד	אביי (1)	11	08-8558693	08-8643990	perli.bm@gmail.com

(1) כתובת: אביי 11 רובע ז'.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			.	עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי (1)	10	08-8545060	08-8677783	
בעלים				פאר לי חברה לבנין בע"מ	אשדוד	אביי (2)	11	08-8558693	08-8643990	perli.bm@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 28 אשדוד 77100.

(2) כתובת: אביי 11 רובע ז'.

**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	ויקטור קאינוב	105707		אשדוד	הציונות	23	08-9560314	08-9560314	vkainov@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	בני שילון	25458/ה		ראשון לציון	אלירז שלמה (1)	5	076-5406284	076-5406284	bennyshilon@walla.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	08-8541366	samim2@012.net.il

(1) כתובת : 5/25.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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. הוספת 170 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים למסחר והפחתת 170 מ"ר משטחי השירות המותרים למסחר ולמגורים, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) ו-62א(א)(6)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 170 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, והקטנת 170.0 מ"ר משטחי שירות בתוכנית (47.32 מ"ר משטחי שירות למגורים ו-122.68 מ"ר משטחי שירות למסחר).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20, 30
מגורים ג'	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	10
להריסה	מגורים ג'	10

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,735	93.02
דרך קיימת	280.43	6.98
סה"כ	4,015.43	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.96	280.44	דרך מאושרת
93.04	3,750.09	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>4,030.53</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים: אזור מיועד לבנייני מגורים בגובה 6 קומות מעל החזית המסחרית. ב חזית מסחרית: החזית המסחרית תמוקם בקומות הקרקע ותשמש למכירה קמעונית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> חומרי הגמר של קירות חזיתות הבנין יהיו פסיפס לפי הקיים.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל וכלי רכב, והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> לתנועה רגלית ומוטורית . לא תותר כל בנייה פרט להעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	1	7 (3)	12.85	48	37.5	294.7	11008.2	(2) 3735	0	1670.7	(1) 5602.5	3735	10	מגורים ג'	
(4)	(4)	(4)	1	1 (5)				17.3	644.95			75.3	569.65	3735	10	מסחר ג'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל מרפסות..
- (2) עפ"י תוכנית 3 / 02 / 101 / 85 ניתן לבנות קומת מרתף לחניה ב 100% גבולות המגרש, מהם 80% עבור חניה..
- (3) עפ"י תוכנית 3 / 03 / 108 / 26 - קומת קרקע + 6 קומות..
- (4) כמסומן בתשריט..
- (5) עפ"י תוכנית 3 / 03 / 108 / 26 - שימוש מסחר בקומת הקרקע בלבד..

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

בתחום המגרש, עפ"י תקן חניה של תוכנית מתאר אשדוד.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תוכנית זו .

2. חניה למסחר :

א. קביעת תנאים מפורטים שישולבו בהיתר הבנייה ונספחיו בדבר ייעוד שטחי החניה למסחר, כולם או מקצתם, כחניון לשימוש הציבור.

ב. היתר הבנייה יכלול תנאי האוסר הצמדת שטחי החניון המיועד לשימוש הציבור, למשתמשים מסוימים או פרטיים.

ג. היתר הבנייה יכלול הוראות מחייבות בנוגע להסדרי החנייה בחניון לשימוש הציבור, וכן תנאים בנוגע לאמצעים וההגבלות למניעת השימוש בחניון לשימוש הציבור, שלא על פי המתוכנן.

3. הריסת הסככות המסומנות להריסה בפועל.

**6.3****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

**6.4****הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשנ"ב 1965,

יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות 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**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-10 שנים מיום אישורה.