

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

עיריית אשדוד
תכנון עיר

תכנית מס' 603-0487462

02-08-2018

שב"צ שצ"פ רח' אח"י אילת, רובע א', אשדוד.

והקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אשדוד
אישור תוכנית מס' 603-0487462
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
29/05/2018 201806
ביום בשיבה מס'
ע. הלונת המשנה
לתכנון ולבניה אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
התכנית עברה בדיקה תכנונית
מוקדמת ונמצאה ראויה להפקדה/אישור
בועדה המקומית.
אורי דיין חוק
מהנדס
28/8/18
תאריך

אורי לדה קורסונסקי
מנהלת מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד
16/8/18



אורי רות דיין
מח' תכנון עיר
עיריית אשדוד

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קביעת הנחיות מפורטות לעניין איחוד וחלוקה בין מגרשים ביעוד קרקע שב"צ ושצ"פ.
ויצירת תא שטח ביעוד שב"צ במטרה להרחיב פעילות המתרחשת בתא שטח סמוך ביעוד מסחרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שב"צ שצ"פ רח' אח"י אילת, רובע א', אשדוד.
		מספר התכנית	603-0487462
1.2	שטח התכנית		3.279 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		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7
	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	166777
	קואורדינאטה Y	635058

1.5.2 תיאור מקום
 תא שטח הכולל 2 חלקות חלקה 72 ביעוד שצ"פ והכוללת מעברים לרחוב אח"י אילת וחלקה 60 ביעוד שב"צ. .
 החלקות גובלות מצפון ומדרום בתאי שטח ביעוד מגורים ג', ממערב תא שטח ביעוד שצ"פ.
 במזרח בתא שטח ביעוד מסחר ובדרום מזרח בתא שטח ביעוד מגורים מיוחד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות:

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	אח"י אילת	4	

שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2080	מוסדר	חלק	60, 72	

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 78 ממשיכות לחול.	שינוי	78 / 101 / 02 / 3
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 603-0295667 ממשיכות לחול.	שינוי	603-0295667
08/05/1977		2318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 03 / 102 / 27 ממשיכות לחול.	שינוי	27 / 102 / 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2099 ממשיכות לחול.	כפיפות	2099 / מק / 3

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				יפתח יששכרוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יפתח יששכרוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	26/02/2017	יפתח יששכרוב	24/06/2018		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	הגדוד העברי	10	08-8545065		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545065		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפתח יששכרוב		סטיו אדריכלים	רמת גן	תובל	15	03-6134006		iftach@stavar c.co.il
	מודד	ליאוניד ברינובניץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	072-2511707	08-8541366	samim2@012 .net.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

קביעת הוראות בדבר חלוקת תאי שטח, בייעוד שב"צ ושצ"פ, אשר הינם בבעלות יישות אחת, קביעת שטח המגרש המינימלי שמותר להקים עליו בניין, קביעת קווי בניין, הגדלת תכסית הקרקע וקביעת תוואי זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי חלוקת תאי שטח המיועדים לשב"צ ושצ"פ אשר הינם בבעלות אחת, ללא שינוי בסה"כ שטח הקרקע בכל ייעוד.
- הקטנת שטח מגרש מינימלי בתא שטח המיועד לשב"צ, מ-500.0מ"ר ל-340.0 מ"ר.
- קביעת קווי בניין בתאי שטח המיועדים לשב"צ, לפי תשריט מצב מוצע.
- הגדלת תכסית מכסימלית מ- 50% ל- 60% בתא שטח 402 המיועד לשב"צ.
- קביעת תוואי זיקת הנאה בתחום שצ"פ ושב"צ.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
801	דרך מאושרת
402, 401	מבנים ומוסדות ציבור
602, 601	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
402	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב
602, 601	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.46	113.3	דרך מאושרת
50.72	1,663	מבנים ומוסדות ציבור
45.83	1,502.81	שטח ציבורי פתוח
100	3,279.11	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.46	113.3	דרך מאושרת
50.72	1,663.1	מבנים ומוסדות ציבור
45.83	1,502.64	שטח ציבורי פתוח
100	3,279.04	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור": לפי הוראות תכנית 603-0295667</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל. מוסדות דת: בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה. מוסדות תרבות: מרכז קהילתי, אולם מופעים, אולם ספורט, בית נוער, ספרייה, מוזיאון, מרכז מבקרים, אצטדיון, אמפיתיאטרון, הכל לפי הנחיות החוק. מוסדות בריאות, מרפאות, טיפת חלב, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים. מוסדות רווחה: בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מעונות דיור מוגן לקשישים, דיור מיוחד לקליטת עליה, דיור בהישג יד להשכרה. מוסדות בטחוניים: תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מקלטים ציבוריים. מוסדות תחבורה, תחנת אוטובוס מרכזית, תחנת רכבת, תחנות קצה. שוונות: משרדי הרשות המקומית ובתי משפט, מחסני חירום של הרשות המקומית, מתקני תשתיות כגון בזק, מקורות, חשמל, תקשורת וכו'. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבנייה של 50%.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. חומרי הגמר במעטפת הבניין יהיו בציפויים קשיחים ב 70% לפחות, כגון אבן, פסיפס או ציפוי קרמי וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. תתאפשר פתיחת חלונות על קו הבניין הפונה לשצ"פ.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>א. בכל תאי השטח המסומנים לזיקת הנאה יהיו נגישים להולכי רגל ותתאפשר בהם כניסת רכב חירום. תאי שטח אלו יהיו פנויים מכל מכשול או בניה כל שהיא.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. תתאפשר פתיחת חלונות על קו בניין 0 הפונה לשצ"פ</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים" לפי תכנית מס' 603-0295667</p> <ol style="list-style-type: none"> כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן ופיתוח גנני. בתי שימוש ציבוריים. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים. מקלטים תת קרקעיים. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש, בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח

שטח ציבורי פתוח	4.2
השצ"פ. 7. דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.	
הוראות	4.2.2
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בכל תאי השטח המסומנים לזיקת הנאה יהיו נגישים להולכי רגל ותתאפשר בהם כניסת רכב חרום. תאי שטח אלו יהיו פנויים מכל מכשול ובניה כל שהיא.</p>	א
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, מעבר רכב והולכי רגל.	
הוראות	4.3.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחוזי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי (1) 500				גודל מגרש כללי 1319.2
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	0 (3)	1	4	19		50 (2)	280	527.68	527.68	527.68	2110.72	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
0	1	4	1	4	19		60 (2)	280	137.56	137.56	137.56	550.24	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
			0	1	7 (4)		10 (2)	10	0	0	0	142.2	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
			0	0			0	0	0	0	0	0	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
0 (3)	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- א. שטחי הבניה הכוללים המפורטים בטבלה נגזרים מזכויות הבניה המפורטות בתכנית מס. 603-0295667
ב. נושא החניה יקבל מענה במסגרת מתן ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי להוראות תכנית מס. 603-0295667.
(2) בנוסף יותרו 25% לאלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחייה זו מהווה סטייה ניכרת..
(3) בניה בקו בניין 0 מעל ו/או מתחת לקרקע, בכפוף לאישור הועדה המקומית, בהסכמת בעלים גובלים..
(4) כולל גובה מתקנים טכניים על הגג..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. היתרי בניה יצאו לפי תכנית זו. ובכפוף להוראות תכנית 603-0295667</p> <p>ב. היתרי בנייה במגרשים המיועדים לשצ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית ולתכנית בינוי ופיתוח לעניין קביעת קווי בניין ובכפוף לאישור מחלקת נכסים ומחלקת תשתיות.</p> <p>ג. הגשת תשריט לצרכי רישום לכל שטח התכנית ע"י מגיש הבקשה להיתר לתא שטח 402.</p>	
6.2 הפקעות לצרכי ציבור	6.2
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
6.3 חניה	6.3
<p>נושא החניה יקבל מענה במסגרת היתר בנייה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ל.ר.
7.2 מימוש התכנית		
ל.ר.		