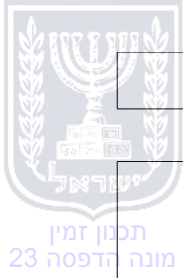


הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0817338

שב"צ שצ"פ, רחוב הראשונים 37, רובע א' אשדוד



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת ברח' הראשונים, ברובע א' המצוי בחלקה הצפוני של העיר אשדוד. התכנית מבקשת לחלק מחדש שטחי ציבור בבעלות עיריית אשדוד על מנת לנצל באופן יעיל את הבינוי בשטח, כל זאת ע"י:

1. שינוי במיקום ובגבולות המגרשים.
2. שינוי קווי בניין
3. הגדלת תכסית הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שב"צ שצ"פ, רחוב הראשונים 37, רובע א' אשדוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
603-0817338	מספר התכנית	
2.003 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 אשדוד
 קואורדינאטה X
 166495
 קואורדינאטה Y
 634845

1.5.2 תיאור מקום

בית כנסת ברחוב הראשונים 37-39

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
	37	הראשונים	אשדוד

שכונה רובע א', רחוב הראשונים 37-39

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2085	מוסדר	חלק	48-50	55

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 23



תכנון זמין
 מונה הדפסה 23



תכנון זמין
 מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
603-0828491	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 603-0828491. הוראות תכנית 603-0828491 תחולנה על תכנית זו.	9490	4412	18/03/2021
67 /102 /03 /3	החלפה		3645	2551	31/03/1989
59 /102 /03 /3	החלפה		2954	2787	25/08/1983
2095 /מק/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /מק/ 2095. הוראות תכנית 3 /מק/ 2095 תחולנה על תכנית זו.	5169		24/03/2003
2099 /מק/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /מק/ 2099. הוראות תכנית 3 /מק/ 2099 תחולנה על תכנית זו.	5223		08/09/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דפנה אלרוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דפנה אלרוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 00 30/06/2021	דפנה אלרוד	29/06/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

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	08-8545186		lada@ashdo d.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי 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	דפנה אלרוד	4498218		תל אביב- יפו	הירקון	262	050-4391611		dafzee@gmai l.com
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 ישות אחת, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת תאי שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ אשר הינם בבעלות ישות אחת ללא שינוי בסה"כ שטח הקרקע בכל ייעוד.
2. הגדלת תכסית מקסימלית מ-50% ל-55% בתא שטח 1 המיועד לשב"צ.
3. שינוי קווי בניין בתאי שטח 1, 2 ביעודי שב"צ עפ"י המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,861	92.91
שטח ציבורי פתוח	142	7.09
סה"כ	2,003	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,864.18	92.93
שטח ציבורי פתוח	141.83	7.07
סה"כ	2,006.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור" (עפ"י תכנית 603-0828491)</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך לרבות, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל. מוסדות דת לרבות בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה. מוסדות תרבות לרבות מרכז קהילתי, בית נוער, ספרייה, מוזיאון, מועדונים. שטחי נופש וספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מרכז מבקרים, בריכות שחיה ובריכות טיפוליות. מוסדות בריאות לרבות מרפאות, תחנת בריאות המשפחה, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים. מוסדות רווחה לרבות בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מעונות דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, דיור בהישג יד להשכרה, מרכז יום לקשיש, פנימייה ומח' לשירותים חברתיים. מוסדות ביטחוניים לרבות תחנת משטרה, מקלטים ציבוריים. תשתיות לרבות חדרי טרפו, מתקני תשתיות של בזק, מקורות, חשמל, תקשורת ועוד משרדי רשות לרבות משרדי הרשות המקומית. אלמנטים להצללה. שימושים מסחריים נלווים. קרוואנים ומבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך ו/או תרבות בלבד. חניון ציבורי תת קרקעי.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר בנייה בקו בנין עד 0 קדמי, צדדי ואחורי בנוסף לקווי הבנין המאושרים בתכנית זו או בתכניות תקפות אחרות (במידה ורלוונטי). לא תתאפשר פתיחת חלונות בקווי בנין 0 צדדי ואחורי, למעט בגבול השב"צ עם שצ"פ. במגרשים המיועדים למבני ציבור יותרו חדרי טרפו עד קו בנין 0 (על גבול המגרש) לפי תכנית 3/מק/2095. ציפוי מעטפת חדרי טרפו יהיה בהתאם למבנים במגרש ובכפוף להנחיות מרחביות תקפות או בהתאם לגדר גבול מגרש, ע"פ תיאום עם אדריכל העיר. עיצוב מבנה ציבור עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר בניה. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבניה של 60%. שימושים מסחריים נלווים במגרש המיועד למבני ציבור, שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית יהיה בכפוף להנחיות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> הוספת השימושים כאמור יהיו מותנים במימוש בניית מבנה הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תכנית זו. הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש. לא יהיה ניתן לממש את השימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית. לפי תכנית 3/מק/2099 - קווי בניין למבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך ו/או תרבות בלבד (לתקופה של עד 3 שנים או גמר בניית מבנה הקבע - לפי המוקדם מביניהם) יהיו: <ol style="list-style-type: none"> קו בנין צדדי ואחורי 0

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>קו בניין קדמי משני - 0 , קו בניין קדמי ראשי - 3.0 מ' 7. במגרשים המיועדים למוסדות חינוך ניתן להקים ביתן שומר בגבול המגרש. 8. במידה ויינתנו מספר הקצאות בתחום אותו מגרש, מרחק המבנה מגבול הקצאה לא יפחת מ- 2.0 מ' או 4.0 בין מבנים מהקצאות שונות.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים" (עפ"י תכנית 603-0828491) 1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן ופיתוח גנני. 2. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים. 3. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים. 4. אלמנטים להצללה. 5. דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי א כל השימושים הנ"ל עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הגשת בקשה להיתר. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	19	(4) 60	(3) 320	40	40	(2) 10	(1) 50	1237	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	19	(4) 60	(3) 320	40	40	(2) 10	(1) 50	628	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
													101	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
													(6) 42	4	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לקומה..
- (2) שטח שירות לקומה..
- (3) לשימושים מעונות דיור מוגן ודיור בהישג יד להשכרה ניתן יהיה להעביר את השטח העיקרי 40% מתחת לקרקע למעל הקרקע..
- (4) בנוסף יותרו 25% אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.
- (5) כמסומן בתשריט. קו בנין עד 0 מעל ומתחת לקרקע יאושר בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהסכמת בעלים גובלים. אין באמור לגרוע מכל הקלה לפי תקנות סטייה ניכרת..
- (6) תא שטח זה מהווה חלק מחלקה 55..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יצאו לפי תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית 603-0828491.
- ב. אישור בנייה בקו בניין 0.0 מ' במגרשי שב"צ ושצ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים הגובלים.
- ג. היתר בניה לשימוש מסחרי נלווה בשב"צ ניתן לאשר רק לאחר בניית שימושים ציבוריים עיקריים במגרש.
- ד. היתר לבריכות שחייה יינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ה. הגשת תשריט לצרכי רישום לכל שטח התכנית ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח התכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בתא שטח 1 יהיה הריסת הקיר/גדר בתא שטח מס' 4 המסומן להריסה עפ"י תשריט התכנית.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
- לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.3**סטיה ניכרת**

- אלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות לא ניתנות לסגירה. סטיה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.