

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0451054

הוספת זכויות להשלמת יחידות דיור מאושרות ושינוי ייעוד במגרש.

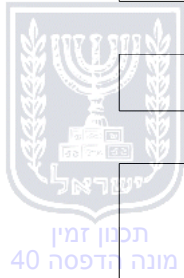
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/02/2020

להפקיד את התכנית

28/06/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברובע ט' בפינת הרחובות צפת וגבעת עדה , בעיר אשדוד.
מדרום ומערב למגרש קיימים מבני מגורים וממזרח שצ"פ קיים.
ייעוד המבנה הוא מגורים מיוחד אך בפועל הוא משמש למגורים.
בקומת הקרקע של המבנה קיימות מרפאות שנבנו בהיתר

התכנית מציעה

1. תוספת שטחים עבור 6 יחידות דיור שנבנו ברמת מעטפת אך לא הושלמו בקומה ראשונה של מבני המגורים.
2. שינוי ייעוד מדיור מיוחד למגורים.
3. תוספת שימושים למרפאות ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות להשלמת יחידות דיור מאושרות ושינוי ייעוד במגרש.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

603-0451054

מספר התכנית

5.696 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

קואורדינאטה X 167795

קואורדינאטה Y 632428

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הגובל ברחובות גבעת עדה וצפת ברובע ט' באשדוד

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	צפת	1	

שכונה ט'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2386	מוסדר	חלק	134	

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

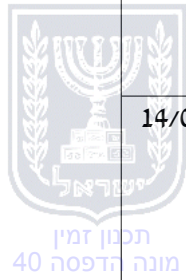
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / במ' / 14 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/במ'/14 ממשיכות לחול.	4229	4209	14/07/1994



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				גיל מינסטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיל מינסטר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/03/2020	גיל מינסטר	12: 47 11/03/2020	נספח מס' 1- נספח בינוי ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/11/2019	גיל מינסטר	16: 43 17/12/2019	נספח מס' 2- מצב מאושר	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 עיריית אשדוד		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-9568168	08-8585389	lada@ashdo d.muni.il
	פרטי	שלומי כהן			אשדוד	ארבע האמהות	4			maria@iber ika.co.il
	פרטי	מריה קרבון			אשדוד	יוהנה זבוטינסקי	28			maria@iber ika.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל מינסטר	116224	גיל מינסטר אדריכלים	אשדוד	אוניון	1	08-9362618		gilarch@gma il.com
	מודד	ליאוניד ברינוביץ	1239		אשדוד	אחלמה (1)		072-2511707		samim2@012 .net.il

(1) כתובת: אחלמה 32, אשדוד 7706434.

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

שינוי ייעוד, תוספת זכויות בנייה, הסדרת מספר קומות והוספת שימושים למשרדים ומרפאות בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור "מגורים מיוחד" ל-"מגורים"

2. הוספת שימושים בקומת הקרקע למרפאות ומשרדים

3. תוספת 750 מ"ר שטח עיקרי למגורים (עבור מימוש 6 יח"ד מאושרות ללא זכויות בתוקף)

4. תוספת 1,440 מ"ר עבור שטח עיקרי למרפאות. מתוכם 1,368 מ"ר עבור הסדרת מרפאות בנויות בהיתר ל-114

יח"ד קיימות ו-72 מ"ר למרפאות ל-6 יחידות דיור חדשות.

5. שינוי מספר קומות מעל הכניסה הקובעת מ-9 ל-11 (הסדרת הבינוי הקיים)

7. קביעת הוראות בניה: גובה מירבי, מספר קומות מירבי, מספר יח"ד מירבי, קווי בניין, הסדרי חניה וכדומה

8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ומשרדים		134
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים ומשרדים
		תאי שטח כפופים
		134

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

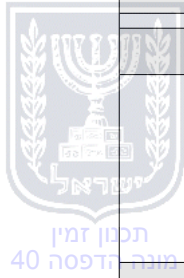
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	5,696	100
סה"כ	5,696	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	5,697.62	100
סה"כ	5,697.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
א	1. מגורים 2. משרדים ומרפאות 3. מועדון דיירים 4. שימושים נוספים: מקלט, מתקני תברואה, חדרי הסקה, מעליות, מדרגות ומחסנים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר חפירת קומה תת קרקעית אחת בה ניתן למקם מקלט, מתקני תברואה, חדרי הסקה, מעליות, מדרגות, מחסנים לדיירים מועדון לדיירים. 2. הקומה התת קרקעית לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים 3. יותר מימוש של 6 יחידות הדיור בחללים הריקים הקיימים בקומה א', סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 4. שימושים למשרדים ומרפאות יותרו בקומת הקרקע בלבד. 5. שטח המרתף לא יוצמד לאף יחידה וישמש את כלל בעלי הזכויות בבניין. לא ניתן יהיה להשכירו או לשנות את ייעודו. 6. תובטח הפרדה בין התשתיות המיועדות למגורים לבין התשתיות המיועדות למשרדים ומרפאות, ובכלל זאת מעליות וחדרי מדרגות, צנרת, חשמל, חדרי אשפה ומקומות חניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
מעל הכניסה הקובעת	11	38.6	21	(3) 120	43	269.6	15360	(3) 1000		(2) 5000	(1) 9360	5696	134	מגורים	מגורים ומשרדים
					17.5	1000					1000	5696	134	משרדים	מגורים ומשרדים

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כפי שמופיע בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 1440 מ"ר עבור מרפסות.

זכויות הבנייה למרפסות הן אך ורק עבור מרפסות שנבנו בפועל, לא ניתן לעשות שימוש בזכויות אלה לשום צורך אחר וכל שימוש אחר בהן יהווה סטייה ניכרת..

(2) 1. ניתן לנייד שטחי שירות עיליים לתת-קרקעיים

2. כולל מחסנים, מקלטים/ממ"דים, קומות מפולשות, גרעין וכו'..).

(3) כמאושר.

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

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

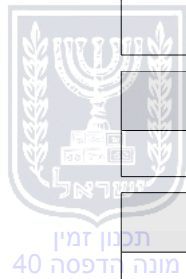
1. תנאי למתן היתר בניה לקומת המרתף הינו הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
 - דרכי גישה, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע והכניסה, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות העירוניות וכדומה.
2. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
3. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטחים הנוספים למבנה יהיה תכנון הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).
5. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנות זיקות הנאה יהיה תיאום מיקומן המדויק של זיקות ההנאה עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ניתן להסיט את מיקום זיקת ההנאה בלא יותר מ-3 מ' משני צידי זיקת ההנאה כפי שמוצגת במסמכי התכנית.
- תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום זיקת ההנאה ע"פ דין בתא השטח בו היא מסומנת בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.
7. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
8. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות.
9. תנאי להיתר בניה עבור המרפאות יהיה עמידה בפרוגרמה של משרד הבריאות.
10. תנאי למתן היתר בניה ל-6 דירות אלה יהיה הבטחת רישום הבית המשותף לשביעות רצונה של עיריית אשדוד וככל שלא נרשם, תהיה מוסמכת לקבל בטוחות להבטחת השלמת הרישום.

6.2**חשמל**

- אספקת החשמל תהא מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- | | |
|-------------------------------|---|
| קו חשמל מתח נמוך - תיל שקוף: | מרחק מהתיל החיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ' |
| קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: | מרחק מהתיל החיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: | |
| בשטח בנוי: | מרחק מהתיל החיצוני 5.00 מ', מרחק מציר הקו 1.50 מ' |
| בשטח פתוח: | מרחק מציר הקו 8.50 מ' |



6.2	חשמל
	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: מרחק מהתיל החיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מרחק מציר הקו 20.00 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35.00 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים בקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל - מחוז הדרום. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאם בתיאום עם חברת החשמל.



6.3	חניה
	א. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. ב. חניה לשימושי משרדים ומרפאות תהיה פתוחה לציבור ולא ניתן יהיה להצמיד שטחי חניה לטובת משתמשים מסוימים או פרטיים.



6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	ניהול מי נגר
	א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים האמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'. ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתחת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ג. מי הנגר העילי יופנו לשטחי החדרה למים שטח מגונן מכוסה בחומר חדיר בתחומי התכנית. בשטח המיועד להחדרה ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומריי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעת של הידוק הקרקע וכדומה. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורי הגינות. ה. שימוש בבניה ופיתוח משמרי מים כגון: שמירה על תכונות החלחול של הקרקע (אומדן הערך הממוצע ממישור החוף הוא 30 מ"מ לשעה) וזאת על ידי הימנעות מערבוב של פסולת בניין, שימוש באדמת גינה מתאימה וערבוב עם חומרים מתחחים).

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40