

10/04/11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 33/106/03/3 משרד הפנים

שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש קניון המגורים "המגורים" תל אביב-יפו ת"ת

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים-מתחם דרום
09 05 2011
נתקבל

תוכנית מס' 33/106/03/3
משרד הפנים
1965
במגרש קניון המגורים "המגורים" תל אביב-יפו ת"ת
אישור תכנית נוס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית
אשר: 01214
תאריך: 17/09/08
יחיד קניין: 33/106/03/3
חלוקה על אישור תכנית מס'
מיון: מתו תנאי

<p>החליטה בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אשדוד</p> <p>מס' 200843</p> <p>תאריך: 17/09/08</p> <p>תוכנית מס' 33/106/03/3</p> <p>שינוי לתב" 112/כ"מ/13</p> <p>אשר: שלמה נצר</p> <p>מחוז: הדרום</p> <p>תאריך: 13/10/11</p> <p>ד"ר יחיאל לסקין</p> <p>יו"ר הועדה</p>	
--	--

<p>אשר: חיה אלעזר-גרינברג</p> <p>מנולת מחלקת תכנון העיר</p> <p>עיריית אשדוד</p> <p>עיריית אשדוד</p> <p>אגף תכנון רשמי/פקוח</p> <p>מחלקת רשמי על הבניה</p> <p>22-03-2011</p> <p>נתקבל</p>	
--	--

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מציעה תוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה במטרה להגיע לניצול אופטימאלי של הקרקע (מגרש בן 5 ד'), הממוקמת במקום מרכזי ברובע ה' עם חזית לרחוב יהודה הלוי המהווה ציר ראשי וקירבה למרכז מסחרי גדול (קניון "לב אשדוד") ולמוסדות ציבור ושירותים חברתיים.

הגדלת הזכויות המוצעת ללא תוספת קומות ובמסגרת שמירה על אופי הבינוי במקום.

אם כן, מוצעת תוספת של 44 יח"ד ל- 56 יח"ד המותרות. סה"כ כ- 100 יח"ד ב- 2 מבנים בני 9 קומות + קומה טכנית, מעל קומת עמודים במרתף.

מתוך 44 יח"ד הנוספות הינם מתחייב לייעד 1/3 מהכמות הנ"ל (15 יח"ד) לטובת שיווק דירות לזוגות צעירים מקומיים בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון.

תוספת היחידות תאפשר לשפר ניצול הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש 4 רח' יהודה הלוי – רובע ה
אשדוד

שם התוכנית

1:1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

33/106/03/3

מספר התוכנית

5.748 ד'

1:2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1:3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

16/03/2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

--

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 166/825, 166/925
קואורדינטה Y 633/750, 633/625

רובע ה', מגרש 4 הגובל עם יהודה הלוי בצפון, ומגרשים 7 במזרח, 8 בדרום ומגרשים אחרים במערב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשדוד

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אשדוד

יישוב שכונה רחוב מספר בית רובע ה' יהודה הלוי 15,17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2071	מוסדר	חלק מהגוש	139	260

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
112/במ/3	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

הושרה האקזמיט לתכנון ופניה
ניד"ת אשדוד

M...

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/11/1991			שינוי	112/במ/3
25/11/1997	4591		כפיפות	62/101/02/3
08/10/2003	4224		כפיפות	96/101/02/3
11/12/2003	5255		כפיפות	98/101/02/3
04/02/2002	5051		כפיפות	85/101/02/3

104

17. מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	--	14	--	27/08/2008 עדכון 03/2011	אדרי וולטר שיינקמן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	--	1	27/08/2008 עדכון 03/2011	אדרי וולטר שיינקמן	ועדה מחוזית	
נספי בינוי ופיתוח	מנחה ומחייב מבחינת העמדה, גובה בניינים, מס' קומות וכמות שטח לפיתוח גנני	1:500	--	1	27/08/2008 עדכון 03/2011	אדרי וולטר שיינקמן	ועדה מחוזית	
נספח הסדרי תנועה וחניה	מחייב מבחינת מיקום כניסות ויציאות למגרש ומקומות חניה	1:500	--	1	5/2009 עדכון 03/2011	עמל גולטיב - אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

הועדה המקומית לתכנון ובינה
ט"ר"ת אשדוד

ok!

מכא"ת 2006

תכנית מס' 33/106/03

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית בעלי מקצוע מטעמו

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Hila1010@bezeqint.net	088529997	0504545230	088529994	1/10 קדושי בלון אשדוד	513859066	טור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ	067901389	יהודה אמסילי (מורשה חתימה)	--

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Hila1010@bezeqint.net	088529997	088529994	088529994	1/10 קדושי בלון אשדוד	513859066	טור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ	067901389	יהודה אמסילי (מורשה חתימה)	--	בעלים
	08-8677808	--	088545318	ת.ד. 28 אשדוד	--	עלרית אשדוד (הפקעה לפי סעיף 19)	--	--	--	בעלים

1.8.3 עורכי התוכנית בעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
walter@walter.co.il	088650023	0505271069	088650022	שד' ירושלים 18 קומה ג' ת.ד. 14327 אשדוד	512101982	ולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	011884244	ולטר שיינקמן	אדריכל	עורך ראשי
samim@012.net.il	088541360	0528722518	088541366	אחלמה 32 אשדוד		סמי מרקס שרותי מדידות בע"מ		אבא פיגרסקי	מורד מוסמך	מורד
ariel@asadra.co.il	097407402	0523354241	097407401	דד השרון 21 כפר סבא		אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	022319800	עמי נוטליב	מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תנועה ותניה

תבנית התאמות מעודכן ל-2009

עמוד 7 מתוך 14

השרה המקומית לתכנון ולבניה
ט.ד.ת אשדוד

ok!

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה וקביעת הנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מס' יח"ד ע"י תוספת של 44 יח"ד ל- 56 היחידות המותרות. סה"כ 100 יח"ד בשני בניינים.
- הגדלת היקפי הבניה העיקריים ב- 3,504 מ"ר ובסה"כ 11,000 מ"ר.
- הגדלת הצפיפות מ- 11.2 יח"ד לדונם נטו ל- 20 לדונם נטו.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- שינוי בהסדרי דרכי גישה וחניה למגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5.748 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כ-110 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד		11,000	+ 3,504	7,496	מ"ר	מגורים
מתוכן 15 יח"ד מחויבות לשיווק לזוגות צעירים לפי סעיף 6.1		100	+ 44	56	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

הועדה המקומית לתכנון וצנייה
עיריית אשדוד

Handwritten signature/initials

3.1 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד*
		139	מגורים ד'
		260	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.1.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
86.69%	4,983	86.69%	4,983
13.31%	0.765	13.31%	0.765
100%	5,748	100%	5,748
	יעוד		יעוד
	מגורים ד'		אזור מגורים מיוחד*
	דרך מאושרת		דרכים
	סה"כ		סה"כ

* יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

הושרדה המקומית לחכוננו וכוניה
עיריית אשדוד

א.א.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ה/ מסדרון תשתיות תת-קרקעי - תא שטח 139		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים.		א.
מסדרון תשתיות תת-קרקעי.		ב.
הוראות		4.1.2
תותר הקמת 2 מבנים בני 9 קומות+מתקנים טכניים על הגג מעל קומת עמודים ומרתף חניה. 50 יח"ד בכל בניין. 6 יח"ד בקומה טיפוסית (קומות 1-7), 5 דירות בקומה 8 ו-3 דירות בקומה 9. סה"כ 100 יח"ד במגרש המיועדות למגורים בלבד. אין שינוי בשאר ההוראות התקפות מתכנית 3/במ/112.	הוראות בניה למגורים	א.
שימוש בחומרים קשיחים כגון: אבן נסורה בשילוב אלומיניום וזכוכית. תיאום עיצוב עם מחלקת התכנון של עיריית אשדוד.	עיצוב אדריכלי	
לאורך הגבול עם חלקות 142 ו-148 ברוחב של 4.0 מ', יתאפשר מסדרון תשתיות עירוניות תת קרקעיות שתירשם ע"ש הרשות המקומית בלשכת רישום מקרקעין כמפורט בסעיף 6.4.	הוראות בניה למסדרון תשתיות תת-קרקעי	ב.

שם ייעוד: דהדמאושהת - תא שטח 260		4.2
שימושים		4.2.1
לסלילת דרכים ותשתיות עיליות ותת קרקעיות.		

תכנית ההוראות מעודכנת ליוני 2009 16/03/2011

עמוד 10 מתוך 14

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה	סה"כ			
אזורי	צדדי-ימני שמאלי	1	ע-9+מתקנים על הגג	38	40%	20	100 (1)	406	4,753	--	4,983	139	מגורים ד'
	לפי המפורט בתשריט (2)												

(1) מתוכן 15 יח"ד עבור זוגות צעירים מקומיים בעלי תעודת זכאות ממשרד הביטוי והשיכון
 (2) לאורך הגבול המזרחי מסדרון תשתיות תת קרקעיות ברוחב 4 מ'

א.א.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר

1. אישור הועדה המקומית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י תכנית זו.
2. התחייבות היזם לשיווק לזוגות צעירים מקומיים בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון, לפחות 1/3 מתוספת היחידות המבוקשת בתכנית זו, דהיינו 15 יח"ד מתוך 44 יחידות הדיור הנוספות.

6.2 הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכי"ב תהיינה תת-קרקעיות מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
הקרבת 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:

סוג קו חשמל	מרחק מהתיל החיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל שקוף	2.00 מ'	2.25 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' --	1.50 מ' 8.50 מ'
קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' --	13.00 20.00 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	--	35 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.
תשתית מים וביוב:
א. **ביוב:** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית.
ב. **מים:** תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתיה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מו"ח) על-פי הנחיות משרד הבריאות.

6.3 חנייה ופיתוח

1. החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של עיריית אשדוד לפי 1.5 מקומות חניה ליח"ד ובהתאם לנספח תנועה וחניה לתכנית זו.
2. 20% מתכסית קומת הקרקע יועד לשטח ירוק לרווחת הדיירים.

תכנית: הוראות מערכת תכנית לילולי 2009 16/03/2011

עמוד 12 מתוך 14

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

או.

6.4 היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על-ידי הועדה המקומית ואו יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. כמו כן, זיקת הנאה כמסומן כמסדרון תשתיות תת-קרקעי בתשריט, תירשם על שם הרשות המקומית בלשכת רישום מקרקעין.

6.6 שימור וניצול מי נגר עילי והעשהת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34
התכנית מצויה בתחום פגיעות אי עפ"י סימון במפה מס' 2 בתמ"א 4/ב/34. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרשי מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף.

May

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ניד"ת צעזעז

8. חתימות

תאריך: 21/3/2011	חתימה: סגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ ח.פ. 513859066	שם: יהודה אמסילי (מורשה חתימה)	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513859066	תאגיד/שם רשות מקומית: טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ		

תאריך: רישון 36832	חתימה: 16/3/11	שם: וולטר שיינקמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512101982	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	תאגיד:	

תאריך: 21/3/2011	חתימה: סגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ ח.פ. 513859066	שם: יהודה אמסילי (מורשה חתימה)	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513859066	טגור א.ל. השקעות ומסחר בע"מ	תאגיד:	(בעלים השומים)
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית אשדוד (מוטבי הערה לפי סעיף 19)	בעל עניין בקרקע (הפקעה)
מספר תאגיד:	תאגיד:		

Handwritten signature

תבנית הוראות מעודכנת לילולי 2009 16/03/2011

עמוד 14 מתוך 14

המנהל המקומית לתכנון ופניה
עיריית אשדוד