

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10/127/03/3

מגרש 10 רובע ט"ו

שם תוכנית: שינוי יעוד הקרקע והגדלת זכויות בניה למבנה קיים – רובע ט"ו
אשדוד

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
31.10.2011

וחקרל

מתן-תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הוצאת תוכנית מחוז דרום חוק והתכנון והבניה תשכ"ה 1965 10/127/03/3 הועדה התכנית לשינוי יעוד הקרקע והגדלת זכויות בניה החליטה לשנות את התוכנית במחוז דרום מנהלת מחוז דרום נירית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 10/127/03/3 בדרישה בילקוט הפרסומים מס' 6354 05.10.12</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

ברובע ט"ו אשדוד נבנה בסוף שנות ה-90 מבנה מגורים עפ"י זכויות למגורים מיוחד-דיור מוגן. במרוצת השנים נוצר במקום בו ממוקם המבנה ביקוש לשירותים ציבוריים כגון שרותי בריאות עבור התושבים, מכיוון שאזור זה מרוחק יחסית ממרכז הרובע וממרכז העיר. בכוונת היזם להכשיר שטחים בקומת עמודים מפולשת – אשר לא נכללה במניין השטחים בתכנית המאושרת- לצורך מטרות אלה בסך של 550 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד הקרקע והגדלת זכויות בניה למבנה קיים - רובע ט"ו אשדוד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
10/127/03/3	מספר התוכנית	
6.656 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
21/07/2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	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	115/220 , 115/325
		קואורדינטה Y	130/800, 130/700
1.5.2 תיאור מקום		מגרש 10 – רובע ט"ו	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	אשדוד
		שכונה	ט"ו
		רחוב	דוד וולפסון
		מספר בית	2,4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2648	מוסדר	חלק מהגוש	61	78,79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
2648	2004

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
196/מב/3	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/08/1995	4330		שינוי	196/מב/3
27/09/2000	4924		שינוי	2039/מק/3
08/01/2004	5255		כפיפות	98/101/02/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	07/2011	--	13	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	07/2011	1	--	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	07/2011	1	--	1:250	מנוחה, המחייב מבחינת מיקום השטחים המוצעים ותוספת חניות במדרכה	נספח בנוי עקרוני והסדרי תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-8523524		08-8533038	ת.ד. 15023 אשדוד	511512857	אבו יחיאל חבי' לבניין בע"מ		--	--	--	--

בעלי עניין בקרקע 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			025318888	יפו 216 ירושלים	--	מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י.		--	--	--	בעלים
			088545318	הגדוד העברי 10	--	עיריית אשדוד		--	--	--	בעלים
	088523524		088533038	ת.ד. 15023 אשדוד	511512857	אבו יחיאל חבי' לבניין בע"מ					חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	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 77711	512501982	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	011884244	36832	011884244	אדריכל
Samim2@012.net.il	088541366	0528722518	088541366	אהלמה 32 אשדוד	-	מסי מרקס שרותי מדידות	מסי מרקס שרותי מדידות	317	אבי פגיוסקי	מודד מסמך	מודד

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

שינוי יעוד, הגדלת זכויות בניה, קביעת קווי בניין והרחבת שימושים בקומת קרקע עבור מרפאות ורווחת הדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד הקרקע מ-מגורים מיוחד ל- דיור מיוחד, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
 * קביעת הוראות בניה:
 הגדלת זכויות בניה עיקריים, מ-6,000 ל-6,550 מ"ר
 הרחבת שימושים עבור מרפאות ושטח לרווחת הדיירים בשטח של 550 מ"ר.
 • הנחיות בינוי.
 • קביעת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.656

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
דיור מוגן	6,000		-0-	6,000	מ"ר	מגורים
	120		-0-	120	מס' יח"ד	
מרפאות ושטח לרווחת הדיירים	550		+550	--	מ"ר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		1	דיוור מיוחד, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		2	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
77.94%	5,188	77.94%	5,188
22.06%	1,468	22.06%	1,468
100.00%	6,656	100.00%	6,656

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מיוחד, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	דיור מוגן	
ב.	מרפאות	
ג.	שטח לרווחת הדיירים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	בקומת הקרקע של המבנה בן-8 הקומות מתוך המתחם לדיור מוגן בן 120 יח"ד, יוכשרו שטחים עבור מרפאות. שימוש זה ישולב במעטפת המבנה הקיים בחלקה העורפית של קומת הקרקע ובחזית לכיוון הרחוב, מבלי לפגוע בחזות המבנה.
ב.	עיצוב אדריכלי	כל הסגירות בקומת הקרקע ייעשו ע"י אלמנטים מאלומיניום בשילוב עם ציפוי כדוגמת הציפוי הקיים (אבן נסורה).
ג.	סידורי תברואה	חדרי האשפה הקיימים יבוטלו וינתן פתרון לפינוי פסולת ע"י פח-סל בהטמנה במקום ובאישור מחלקת תברואה של עיריית אשדוד.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	זכות מעבר להולכי רגל ותנועה מוטורית, העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.	
4.2.2	הוראות	
א.	איו שינוי מהוראות תכ" מסי' 3/מק/2039	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימושים	יעוד
	ציד-ימי	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה כ"ח"כ				
כמוסמן בתשריט					28	40	23	120 (1)	163	8,450			1,800	6,000	1	דיר מוגן	דיר מיוחד, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				8										5,188		מראות ושטח לרווחת הדיירים	

(1) 120 יח' דיר מוגן קיימות

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

פתרון החניה לשימושים החדשים, יחושב בהתאם לתקן אשדוד בהתאם למסומן בנספח בינוי עקרוני והסדרי תנועה וחניה ועפ"י טבלת מאזן חניה המופיעה באותו נספח, ובהתחשב להיתרי בניה שניתנו בעבר ע"י הרשות המקומית באישורה של מחלקת חניה ופיתוח של עיריית אשדוד.

6.4 אספקת מים

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה ובין מערכות אספקת המים לשאר הצרכים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות, וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למבנים על פי הנחיות משרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 16/10/11 מספר תאגיד: 511512857	שם: אבו יחיאל חבי לבנין בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית: אבו יחיאל חבי לבנין בע"מ	מגיש התוכנית
--	--	--------------

תאריך: 16/10/11 מספר תאגיד: 512501982	שם: וולטר שיינקמן תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
--	---	--------------

תאריך: 16/10/11 מספר תאגיד: 511512857	שם: מדנת ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע בעלים
תאריך: 16/10/11 מספר תאגיד: 511512857	שם: עיריית אשדוד תאגיד: עיריית אשדוד	בעל עניין בקרקע בעלים
תאריך: 16/10/11 מספר תאגיד: 511512857	שם: אבו יחיאל חבי לבנין בע"מ תאגיד: אבו יחיאל חבי לבנין בע"מ	בעל עניין בקרקע חוכרים