

56/111

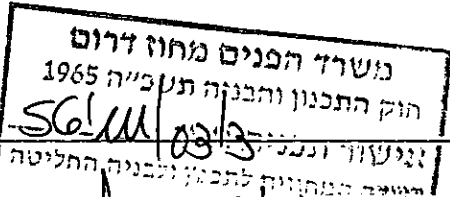

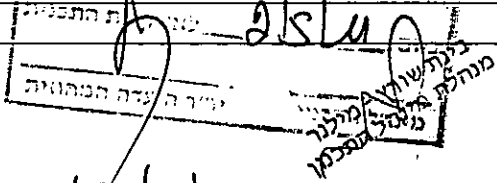

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.08.2011
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 56/111/03/3
שם תוכנית: תכנית לשינוי ייעוד במגרש מסחרי ברובע יא' – אשדוד

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: אשדוד
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
 <p>תודעה על אישור תכנית מס' _____ מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

היזמים ובעלי הקרקע מבקשים לשנות יעוד קרקע ממסחר למגורים ד' (80 יח"ד) ושינוי בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית לשינוי יעוד במגרש ברובע יא' – אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

56/111/03/3

מספר התוכנית

3.879 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

04 מספר מהדורה בשלב

22.08.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 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 164/900
קואורדינטה Y 632/250

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם על פינת הרחובות כנרת וירמוך ברובע יא' באשדוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשדוד
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
נפה •

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יא'
כנרת פינת ירמוך
33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2192	• מוסדר	• חלק מהגוש	109	113,115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/111/03/3	460

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד	761	13/01/1960
11/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד בנושא בליטות וגזוזטראות	1154	28/11/1965
4/111/03/3	• שינוי	בתחום התכנית בלבד	הומלצה לאישור	31/01/1977
20/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד בנושא שטחי שירות	2464	30/08/1978
62/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד	4591	25/11/1997
85/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד בנושא שטחי שירות	5051	04/02/2002
96/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד	5224	14/09/2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי חיים ורדה	25.08.08	1	-----	1:500	• נספח בינוי • מנחה ומחייב לעניין קווי בנין, גובה בנין, העמדה וחומרי גמר	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אשרף נסרוואה (תנועה) אריאל סדרה	-----	1	-----	1:250	• מנחה	נספח תנועה וחנייה
	ועדה מחוזית	רונית טורק	01.09.2009		55		• מנחה	נספח רוחות והצללה
	ועדה מחוזית	קבוצת גיאוקרטוגרפיה	03.06.10		20		• מנחה	פרוגרמת שטחים ציבוריים
	ועדה מחוזית	אדרי חיים ורדה	22.08.2011		14	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי חיים ורדה	25.08.08	1	-----	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים או את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלק (ה')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	hilal1010@bezeqint.net	08-8529997	050-4545230	08-8529994	קדושי בלון 1/10 ת.ד. 6445 אשדוד	513092916	רשות האגיד / שם רשות מקומית ג'לי - דה השקעות בע"מ		067901389	יהודה אמסילי	

1.8.2 בעלי הקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעם
hilal1010@bezeqint.net	08-8529997	050-4545230	08-8529994	קדושי בלון 1/10 ת.ד. 6445 אשדוד	513092916	רשות האגיד / שם רשות מקומית ג'לי - דה השקעות בע"מ	067901389	יהודה אמסילי		
	08-8677810		08-8545318/9	הגוד העברי 10 אשדוד		עיריית אשדוד				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Haimva2@zahav.net.il	08-8671768	052-2432336	08-8671767	הבנים 5 אשדוד		מספר רישון	32000	חיים ורדה	אדריכל	
samim2@012.net.il	08-8541366	052-8722518	08-8541366	שד' ירושלים 6/24 אשדוד		מספר רישון	318	סמי מרקס		
ariel@asadra.co.il	09-7407402	0523354241	09-7407401	הגיא 3 חוד השרון		מספר רישון	3805	אריאל סדרה		מודד
Ashraf-m@zahav.net.il	09-7666526	052-4484874	09-7996525	אזיית תחנת דלק בית הכוכבים טייבה		מספר רישון	107688	א.מ. מהנדסים אשרף נפרוואה		מתכנן נוף ופיתוח מהנדס תנועה

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 רלוונטי	לא רלוונטי

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 ייעוד ממסחר למגורים עבור 80 יח"ד בבניין בן 19 קומות תוך קביעת זכויות ומגבלות בניה למגורים כולל שינוי בקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי יעוד של קרקע ממסחר למגורים ד'
- * קביעת תכליות ומגבלות בניה לתא שטח 120 ביעוד מגורים ד'
- * שינוי קווי בניין בתא שטח 120
- * שינוי מס' קומות וגובה בנין בתא שטח 120 מ- 3 קומות ל- 19 קומות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.879
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+12,800	+12,800	אין	מ"ר	מגורים
		80	+80	אין	מס' יח"ד	
		0	-3204	3204	מ"ר	מסחר

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.

3.1 טבלאות יעוד, קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה		
120	120	מגורים ד'
-----	215	דרך קיימת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
69.56%	מגורים ד'	2670	
30.44	דרך קיימת	1168	אזור מסחרי
			דרך קיימת
100%	סה"כ	3838	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א.	בניין מגורים הכולל 2 מרתפי חנייה, קרקע הכוללת לובי, מועדון דיירים, ומחסנים לדיירים, 17 קומות מגורים וקומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.
ב.	זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל, כמו- כן תתאפשר גם חניה לכלל הציבור, זיקת הנאה תירשם כחוק.
ג.	נטיעה צמחייה צפופה בגבולות המגרש מכל הכיוונים.
ד.	העמדת המבנה תיקבע כך שהפינה הדרום מערבית של המגרש תישאר פנויה, על מנת לצמצם את הסתרת הנוף לבניינים הסמוכים, המיקום המדויק של המבנה ייקבע בעת היתר הבניה.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות עיליות ותת קרקעיות.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד		
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות			עיקרי	שרות
	כפי שמומלע בתשריט			2 מירבי (2)	19 מירבי (1)	40%	30	80	873%	23,300	6,500 (2)	---	4,000	12,800	2670	120	מגורים ד'

הערות:

- (1) כולל קומת כניסה, 17 קומות מגורים וקומה חלקית למתקנים טכניים.
 (2) מיועד לחניה תת קרקעית.

6. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזריר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.
 (2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה :

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בקשה להיתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר – אישור הסדרי תנועה בצומת הירמוך / כנרת ע"י רשות תמרור .
 - תנאי לטופס 4 – השלמת ביצוע הסדרי התנועה כאמור לעיל.
 - תנאי להיתר יהיה הגשת נספח תכנון אקלימי למבנה בו תבחן העמדת המבנה ואמצעים לשיפור אקלים הפנים מבני.

6.2 תוספות יח"ד :

לא ניתן לאשר תוספת יח"ד במסגרת הקלה, וכל תוספת כאמור תחשב לסטייה ניכרת מהוראות

6.3 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי להעשרת מי התהום, הוראות בדבר העשרת מי תהום (עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיף 23) :

במגרש הכולל בתכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל 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 המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4 היטל השבחה :

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

6.5 חנייה :

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור :

שטחים לצרכי ציבור יופקעו /או ירשמו על שם עיריית אשדוד בהתאם להוראות החוק .

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אין	אין	אין

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: ג. לידה השקעות בע"מ ח.פ. 513092916	שם: יהודה אמסילי מורשה חתימה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513092916	תאגיד/שם רשות מקומית: י - לידה השקעות בע"מ		

תאריך:	חתימה: ג. לידה חיים ורדה אדריכלים בע"מ שער הקריה (אשדוד) 08-867176779	שם: אדריכל חיים ורדה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513250159	תאגיד: חיים ורדה אדריכלים בע"מ		

תאריך:	חתימה: ג. לידה השקעות בע"מ ח.פ. 513092916	שם: יהודה אמסילי	בעלי הקרקע
מספר תאגיד: 513092916	תאגיד: י - לידה השקעות בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעלי הקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: עיריית אשדוד		