

דברי הסבר לתוכנית

ברח' קדושי בלזן ברובע א' – אשדוד קיים מבנה הפועל כמקבץ דיור להשכרה ממשלתית בהתאם לזכיית היזם במכרז של המשרד לקליטת העלייה.

תכנית זו באה לאפשר תוספת קומות למבנה והגדלת זכויות הבניה, כדי לענות לדרישות הולכות וגוברות של דיור מסוג זה לאוכלוסית עולים במקום.

בתום תקופת ההתקשרות יחזור המבנה ליעודו המקורי (מלונאות) בהתאם לדרישות משרד התיירות לאותה עת.

בתכנית מותאם שם היעוד לפי מבא"ת 2006 – דיור מיוחד ותיירות עם הנחיות מיוחדות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ויחידות במקבץ דיור – רובע א' אשדוד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
95/102/03/3	מספר התוכנית	
1.641 ד' מתן תוקף	שלב	1.2 שטח התוכנית
1	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
09/01/2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות 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 166/150, 166/225
קואורדינטה Y 635/530, 635/580
- 1.5.2 תיאור מקום רח' קדושי בלזן – רובע א'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות אשקלון
- יישוב שכונה רחוב מספר בית
אשדוד רובע א' קדושי בלזן 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2061	מוסדר	חלק מהגוש	89	94,65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
88/102/03/3	89

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
12/01/2006	5480		שינוי	88/102/03/3
25/11/1997	4591		כפיפות	62/101/02/3
14/09/2003	5224		כפיפות	96/101/02/3

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	10/02/2008 עדכון 01/2012	--	15	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	10/02/2008 עדכון 11/2011	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	10/02/2008 עדכון 11/2011	1	--	1:250	מנחה, המחייב מבחינת קווי בניין, מיקום התוספות וגובה הבניין	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אולגה צירניבסקי	04/2010 עדכון 11/2011	1	--	1:250	מנחה, המחייב מבחינת כניסות ויציאות מהמגרש	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים 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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		852974		08-8544572	ת.ד. 193 - אשדוד שדי מנחם בגין 7 מרכז צימר אשדוד	511483380	אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	8-8552974		08-8544572	ת.ד. 193 - אשדוד שדי מנחם בגין 7 מרכז צימר אשדוד	511483380	אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ				בעלים
			08-8545318	הגדוד העברי 10 אשדוד		עניית אשדוד				בעלים
			02-531888	מ.מ.י. מחוז ים והדרום רח' יפא 216 ירושלים		מדינת ישראל				בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
walter@walter.co.il	08-8650023	050-5271069	08-8650022	ת.ד. 14327 - אשדוד שדי ירושלים 18 בנין K - אשדוד	512501982	ולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	011884244	ולטר שיינקמן	אדריכל	עורך ראשי
Sanim2@012.net.il	08-8541366	0528722518		שדי ירושלים 6/24 אשדוד		סמי מרקס שרותי מדידות	317		אבי פיניסקי	מורד מוסמך	מורד
Olga.chernovskiy@gmail.com	02-5854483	054-4839671	0773008498	משה דיין 6/8 ירושלים			71624	308966860	אולגה צירנובסקי הנדסת תנועה ותחבורה	מתנדסת תנועה ותחבורה	יועץ 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
מקבץ דיור ממשלתי	מבנה המיועד למגורים בדירות קטנות לאוכלוסיית עולים בהתאם להתקשרות חוזית עם המשרד לקליטת העלייה
מלון	מלון עפ"י זכויות משרד התיירות

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**

הגדלת זכויות בניה במקבץ דיור ממשלתי קיים ושינוי יעוד הקרקע מאזור משולב מיוחד מקבץ דיור/מלונאות ונופש לדיור מיוחד ותיירות עם הנחיות מיוחדות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור משולב מיוחד מקבץ דיור/מלונאות ונופש לדיור מיוחד ותיירות עם הנחיות מיוחדות.

2. תוספת 3 קומות למבנה קיים לקבלת 16 ק' מגורים מיוחד וקומה טכנית חלקית על הגג מעל קומת שירותים תומכים שמעל 2 חניונים תת-קרקעיים, במקום 15 ק' מעל מפלס קומת קרקע מעל 2 קומות מרתף.

3. תוספת של כ- 1,400 מ"ר שטח עיקרי וכ- 597 מ"ר שטח שירות.

4. תוספת של 36 יח' מקבץ דיור ל-108 יח' הקיימות. סה"כ 144 יח' מקבץ דיור בשלב א' ובשלב ב' הפיכתן למלון בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, שיהיו בתוקף באותה עת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.641 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		4,980	+1,392	3,588	מ"ר	דיור מיוחד
		144	+36	108	מס' יח"ד	ותיירות

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	דיר מיוחד ותיירות
		3-2	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
81%	1,329	81%	1,329
19%	312	19%	312
100%	1,641	100%	1,641
			יעוד
			אזור משולב מיוחד מקבץ דיר/מלונאות ונופש
			דרכים
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דיור מיוחד ותיירות	
4.1.1	שימושים	
א.	מקבץ דיור בתקופת התקשרות עם משרד הקליטה בשלב א'	
ב.	שלב ב' - מלונאות בהתאם לסעיף 10 בהוראות תכנית 80/102/3/3	
ג.	הנחיות מיוחדות למקבץ דיור	
4.1.2	הוראות	
א.	מקבץ דיור	מקבץ דיור להשכרה ממשלתית. המבנה מורכב מיחידות שגודל כל אחת מהן אינה עולה על 40 מ"ר כולל פתרון מיקלוט. הזכויות בבניין תהיינה בבעלותה של אישיות משפטית אחת בלבד. הבניין ינוהל כמקבץ דיור להשכרה ממשלתית. הבניין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי. העסק ינוהל ויתוחזק בידי גורם אחד בלבד. הבניין לא ירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלה במסגרת העברת הזכויות בבניין בשלמותו ולאותו ייעוד. בקומת הקרקע, בקומה עליונה, במרחבים מוגנים קומתיים ומרתפים ייועדו שטחים לשירותים תומכים לבניין מקבץ דיור להשכרה ממשלתית על יחידותיו. סה"כ שטח השירותים הנלווים הנ"ל לא יפחת מ-800 מ"ר, ע"פ קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש למקבץ דיור.
ב.	מלון	במידה וההתקשרות שנקבעה בחוזה עם משרד הקליטה לא תצא אל הפועל תעמוד לרשות היזם האפשרות להקמת מלון על פי דרישות משרד התיירות. <ol style="list-style-type: none"> יהיה עליו לעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון בתי מלון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה וכן תנאי למתן טופס 4 למלון יהיה אישור משרד התיירות על כך שהוא תואם את התקנים הפיזיים. יקבעו שטחים ציבוריים ושירותים במלון בהתאם להנחיות התקנים הפיזיים. היקף השטחים הציבוריים ושטחי השירות ואופיים יקבעו בהתאם לסוג האכסון המלונאי. יש לוודא קיום של שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, וחדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שרותי תיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
ג.	הנחיות מיוחדות	מקבץ דיור להשכרה ממשלתית בתקופת התקשרות עם משרד הקליטה. בתום תקופת ההתקשרות הנ"ל המגרש יחזור ליעודו המקורי דיור מיוחד ותיירות. לא יותר ערוב שימושים במבנה כלומר על המגרש יוקם פרוייקט מלונאי או פרוייקט מקבץ דיור.

4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים	
	זכות מעבר לתנועה רגלית ומוטורית ולתשתיות תת-קרקעיות ועיליות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מעל לבנייה הקובעות		מותרת לבנייה הקובעות		שטח בניה במ"ר	סח"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח תא השטח)	מס' פר יח"ד	גובה (מט' ר')	מספר קומות		מס' תחני	מס' תחני	מס' תחני	מס' תחני
			שטח	שירות	שירות	שירות							מס' תחני	מס' תחני				
מגורים מיוחד ותירות	1	1,329	4,980	3,100	360	360	11,458	862	40	144	56	18 (1)	2	5	5	4.5	4.5	4.5

(1) ק"ק: לובי בנייה ושירותים תומכים
 16 קומות טיפוסיות (9 יח' בקומה)
 1 קומת גג חלקית למתקנים טכניים.
 סה"כ: 18 קומות

הערה כללית: השימוש ימקצ' זיור ממשלתי תקף לפרק הזמן בו תקף חוזה ההתקשרות עם משרד ממשלתי. לאחר מכן השימוש יהיה מלונאות.

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

1. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר שתכלול תכנית בינוי, הסדרי תנועה וחניה.
2. היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
3. לא ניתן להוסיף תוספת קומות לבניין במסגרת הקלות וכל תוספת כאמור תחשב כסטיה מהוראות התכנית

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

תקן חניה למקבץ דיור עפ"י תכנית מתאר אשדוד 96/101/02/3 מקום חניה אחד לכל 2 יחידות דיור. עבור תיירות- עפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד.

6.4. סיכונים סיסמיים

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי מת"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.5. התאמה לתקנים

אם וכאשר יוסב המבנה למלון בתום תקופת ההתקשרות עם משרד ממשלתי, היזם מתחייב לבצע כל ההתאמות הנדרשות על מנת להתאים את המבנה לתקני משרד התיירות שיהיו תקפים לאותה עת. הסבת המבנה, אם תום השימוש לדיור תיעשה בהתאם לתמ"א 12 שינוי מס' 1 בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-5.2 להוראות התמ"א.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א'	מקבץ דיור ממשלתי	עפ"י חוזה התקשרות עם משרד ממשלתי בתוקף
ב'	מלון	תום חוזה התקשרות עם משרד ממשלתי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 3 שנים מתאריך מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: ברוך צימר מורשה חתימה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511483380	אורן-הסלע בניה והשקעות בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית: אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: אדרי וולטר שיינקמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512501982	אדרי וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: ברוך צימר מורשה חתימה	בעל עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד: 511483380	אורן-הסלע בניה והשקעות בע"מ	תאגיד: אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית אשדוד	
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י.	