

1013434

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 02.03.2016
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 27/105/03/3

שם תוכנית: שינוי ייעוד בחלק ממבנה ציבור לחזית מסחרית אשדוד

- מחוז - הדרום
- מרחב תכנון מקומי - אשדוד
- סוג תוכנית - מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/2/16</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> יו"ר הוועדה המחוזית _____ תאריך <u>21/2/16</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה ברובע ב', באשדוד, מגרש שבו קיים מבנה ציבורי.
מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד קיים עבור חלק מקומת קרקע מייעוד של מבנה ציבורי (בעבר
סניף ביטוח לאומי) לחזית מסחרית, בעבור הפעלת סניף דואר לשירות כל תושבי הרובע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ייעוד בחלק ממבנה ציבור לחזית מסחרית
אשדוד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

27/105/03/3

מספר התוכנית

2.018 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

12/02/14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

וועדה מחוזית

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 167,251
קואורדינטה Y 634,805

1.5.2 תיאור מקום מרכז רובע ב', אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשדוד

התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אשדוד
שכונה רובע ב'
רח' הנרייטה סולד 1
מספר בית רחוב מספר בית

ימ"ר
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2066	מוסדר	• חלק מהגוש	347, 457	437,315

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
916	3/64/5
208	105/03/3

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		761	13/1/60
105/03/3	שינוי	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכ"ז וכל יתר הוראות תכ"ז 105/03/3 לחול:	934	31/05/1963
22/101/02/3	כפיפות		2581	22/11/1979
3/64/5	כפיפות			11/06/1981
62/101/02/3	כפיפות		4591	25/11/1997
78/101/02/3	כפיפות		4927	23/10/2000
2095/מק/3	כפיפות		5169	34/03/2003
2099/מק/3	כפיפות		5223	08/09/2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' ויקטור דיברוב בשיתוף חגית סהרוני-נקש	12/02/14		14	-----	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' ויקטור דיברוב בשיתוף חגית סהרוני-נקש	12/02/14	1		1: 500, 1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' ויקטור דיברוב בשיתוף חגית סהרוני-נקש	12/02/14	1		1: 100	מנחה ומחייב לסימון שטח בשימוש מסחרי	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				אבו יחיאל חבי לבנין בע"מ	511512857	האורגים 16 אשדוד	08-8532381		08-8523524		

יזם בפועל-לא רלוונטי

1.8.2

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				רחוב שער יפו 216 שערי העיר ירושלים	02-5318888		02-5318878	
חוכר			אבו יחיאל חבי לבנין בע"מ	511512857	האורגים 16 אשדוד	08-8532381		08-8523524	
בעל עניין בקרקע	עיריית אשדוד				רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545318			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ויקטור דיברוב	27361518	26388			רוגוזין 57/18 אשדוד	08-8651933	054-5317063	08-8651933	Hagit_Saharoni@bezeqint.net
	אדריכל		55651			ת.ד. 5136 אשדוד	08-8659468			
מודד	א.פגירסקי		317			רח' ספיר 3/4 אשדוד	08-8641366			samim@012.net.il

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

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**

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור לבנייני ציבור לבנייני ציבור וחזית מסחרית.
2. שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור לבנייני ציבור לשטח לבנייני ציבור וחזית מסחרית.
2. קביעת שימוש של דואר בייעוד חזית מסחרית.
3. שינוי קו בניין צדדי מזרחי מ-3.0 מ' ל-1.5 מ', קו בניין צדדי דרומי מ-3.0 ל-0.0 וקו בנין קדמי מ-6.0 ל-5.0

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.018 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1630	-	-180	1810* עיקרי	מ"ר	מבנה ציבור
	180	-	180+	0	מ"ר	חזית מסחרית

*שטח עיקרי מאושר למבנה ציבורי לפי חישוב של 200% משטח המגרש (905 מ"ר)=1810 מ"ר, ע"פ תכ" 78/101/02/3

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנה ציבור	916	
דרך	2,1	

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
55.15%	1113	דרך מאושרת		55.15%	1113	דרך מאושרת
44.85%	905	מבני ציבור+חזית מסחרית		44.85%	905	מבנה ציבור
100%	2018	סה"כ		100%	2018	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבני ציבור עם חזית מסחרית(916)
4.1.1	שימושים
	שימושים של מבני ציבור ע"פ תכ" 78/101/02/3 שימוש בחזית מסחרית-סניף דואר בקומת קרקע בלבד ובהתאם לשטח המסומן בנספח הבינוי לשימוש מסחרי
4.1.2	הוראות
	לי"ר

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	למעבר להולכי רגל וכלי רכב, והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
	לי"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכשית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מכנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת I	סה"כ שטחי בניה						קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות												
חזית מסחרית מבנה ציבור	916	905	180	100	-	280	50%	-	-	16	4	1	כמורט בתשריט			
			1268	262	362	2254										

* זכויות של חזית מסחרית בק. קרקע בלבד.

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

6.1.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

6.1.2. סיכונים סיסמיים :

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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 413 (הנחיות להערכת 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 מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"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 התאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3. עיצוב אדריכלי :

החזיתות בתחום החזית המסחרית יחודשו, וחומרי הגמר בהן יהיו חיפוי שיש, משולב בוויטרינות זכוכית.

6.4. חניה :

החניה תהיה בתחום שטח המגרש וע"פ תקן חניה תכנית מתאר אשדוד ולא פחות מתקן חניה ארצי.

6.5. הפקעות לצורכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית /או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 מערכת החשמל:

לא יינתן היתר 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.

סוג של קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה- 22 ק"וואט	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"וואט (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"וואט (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל-מחוז דרום.

6.7 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי;

במגרש הכלול בתכנית 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 המגרש 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**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אבו יחיאל חב' לבניין בע"מ ABU YEHIEL-BUILDING COMPANY LTD. 511512857 מס.פ. 15023 אשדוד, האורגים 16/6 ת.ד.	תאריך: מספרת.ז. מס' רשיון 511512857
עורך התוכנית	שם: חגית סהרוני נקש	תאריך: 25/2/14 מס' רשיון 26388
עורך התוכנית	שם: אדריכל ויקטור דיברוב	תאריך: מס' רשיון 55651
בעל עניין בקרקע	שם: חתימה:	תאריך: מספרת.ז.:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית אשדוד	תאריך: מספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל - חבל-חברת לבניין בע"מ ABU YEHIEL-BUILDING COMPANY LTD. 511512857 מס.פ. 15023 אשדוד, האורגים 16/6 ת.ד.
חוכר	שם: אבו יחיאל חב' לבניין בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: מס' רשיון 511512857