

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 51/103/03/3

שם תוכנית: הרחבת שימושים במרכז מסחרי קיים ותוספת שטח עיקרי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.9.05.2015
נתקבל

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: 4/5/15</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 29/6/15</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקשים היזמים להוסיף לרשימת התכליות המותרות במרכז המסחרי הקיים, את השימושים: "מרפאות", ו"אולמות אירועים" (ללא מטבח לבישול והכנת אוכל במקום) שאינם כלולים ברשימת התכליות.
וכן להוסיף 200 מ"ר עיקרי לזכויות הבנייה המותרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת שימושים במרכז מסחרי קיים ותוספת שטח עיקרי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

51/103/03/3

מספר התוכנית

12.663 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

11/05/2015

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• 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 168/125
 קואורדינטה Y 634/325
- 1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת על שד' הפלמ"ח ורחוב חנה שנס ברובע ג' – מרכז מסחרי רובעי.

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשדוד
 התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
 אשקלון
 אשדוד
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רובע ג' שד' הפלמ"ח 18,20,22

ימורס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2460	• מוסדר	• חלק מהגוש		74
2462	• מוסדר	• חלק מהגוש	95,104	50,47,101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
2460	2069
2462	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
48/103/03/3	2,8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/01/1960	791	רשימת התכליות במרכזי רובע	• כפיפות	101/02/3
09/08/06	4146	בתחום התכנית.	• שינוי	35/103/03/3
23/09/93	5563	בתחום התכנית.	• שינוי	48/103/03/3
22/11/79	2581	תקן חנייה .	• כפיפות	22/101/02/3
25/11/97	4591	מרתפי חנייה .	• כפיפות	62/101/02/3
05/09/2000	4915	רשימת התכליות במרכזי רובע	• כפיפות	77/101/02/3
17/2/10	6043	תשריט לצרכי רישום	• כפיפות	3/65/40

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' חיים ורדה	01/07/2013	-----	15	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' חיים ורדה	01/07/2013	1	1	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' חיים ורדה	01/07/2013	1	1	1: 500	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אולגה צ'רינובסקי	01/07/2013	1	1	1: 500 1: 1250	• מנחה	נספח תנועה

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		08-8643005		08-8540047	רח' רוגוזין 37 ת.ד. 384 אשדוד	ח.פ. 511870859			עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				רח' הגדוד העברי 10 אשדוד				עיריית אשדוד	• בעלים
			08-8532281 08-6075181	מרכז עזריאלי - בניין משולש קומה 41 ת"א		ח.צ. 520026667		קי.בי.עי -קבוצת בוני ערים בע"מ	• בעלים

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Haimva2@zahav.net.il	08-8671768	052-2432336	08-8671767	רח' הבנים 1 ת.ד. 286 אשדוד		32000	051204527	חיים ורדה	אדריכל	• אדריכל
samim2@012.net.il	08-8541366	052-8722518	08-8541366	רחוב אחלמה 32 אשדוד		317		אבי פגירסקי	מודד	• מודד
olga.chernovsky@gmail.com	0773008497	054-4839671	077-3008498	שמחה הולצברג 24 ירושלים	514604321		308966860	אולגה צ'רינובסקי	תנועה	• 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.

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**

הוספת תכליות לרשימת התכליות הקיימות במרכז מסחרי קיים ותוספת 805 מ"ר, שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שימוש של אולמות אירועים מתחת למפלס 0.00 הפועל בהמשך להליך של שימוש חורג. וכן תוספת שימוש למרפאות הקיימות בתוך שטחי המסחר.

2. תוספת 805 מ"ר שטח עיקרי עבור אולם אירועים מתחת למפלס הכניסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.663
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,305		+805	6,500	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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	זיקת הנאה	תאי שטח כפופים
מסחר	200		
חניה	108	108	
דרכים	247		

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
64.67%	8190	מסחר		64.67%	8190	אזור מסחרי רובעי
25.8%	3300	דרך מאושרת		25.8%	3300	דרך קיימת
9.5%	1173	חניה		9.5%	1173	חניה פרטית
100%	12,663	סה"כ		100%	12,663	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
	הוראות
4.1.1	שימושים
א.	<p>באזור זה תותר בניית 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת חניון תת קרקעי. סוגי המסחר המותרים הם קמעונאי כללי לרבות משרדים לכל צורך לרבות שירותי דלפק, מקצועות חופשיים, בנקים, סוכנויות ביטוח, דואר הכל בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכנית מיתאר אשדוד. אולמות אירועים. באולם האירועים שמתחת למפלס ה 0.0 יהיה ללא מטבח והכנת אוכל במקום.</p>

4.2	שם ייעוד: חניה
	הוראות
4.2.1	שימושים
	<p>חנייה פרטית – תא שטח 108 מפלס הקרקע המיועד לחנייה לא מקורה עבור כלל שטחי המסחר. במפלס התת – קרקעי החנייה תחובר לחניון התת – קרקעי של תא שטח 200- המסחרי הגבול. הכניסות והיציאות לחניון התת – קרקעי תהיה דרך תא שטח 200 בלבד תותר פתיחת מעברים בקו בניין 0 מ' בגבולות משותפים.</p>

4.3	שם ייעוד: זיקת הנאה
	הוראות
4.3.1	שימושים
	<p>זכות מעבר בתחום המסומן בתא שטח 108 בתשריט ובנספח הבינוי כזיקת הנאה, תותר זכות מעבר כלי רכב והולכי רגל לאזור הפריקה והחנייה התפעולית עבור המסחר החדש והקיים במפלס הקרקע בלבד.</p>

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
	הוראות
4.4.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית מ"ר משטח (תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש / (מ"ר)	ייעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
				1 (1)	4 קומות מעל מרתף חנייה אחסנה ואולם+ מתקנים על הגג	23 (3)	----	----	4300	224%	18,347	7,385	805	3,657	6,500	8190 תא שטח 200	מסחר
				1 (2)	-----	-----	-----	-----	-----	100%	1166	1166	-----	-----	-----	1173 תא שטח 108	חניה

הערות:

- (1) אולם ארועים ללא מטבח לבישול והכנת אוכל במקום, מרתף חנייה ואחסנה.
- (2) מרתף חנייה תת קרקעית.
- (3) מס' קומות וגובה מבנה ללא שינוי מתכנית מס' 48/103/03/3.

6. הוראות נוספות**6.1.1 תנאים למתן היתר בנייה**

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו .
 היתרי בנייה לתא שטח מס' 200 ינתן לאחר השלמת תכניות ביוב מפורטות ותכניות לאספקת מים ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה . התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו פתרונות למערכות הביוב ואספקת המים ויבוצעו בד בבד עם עבודות הפיתוח והבנייה .
- ב. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בשטח המסומן כזכות מעבר בתשריט ובנספח הבינוי .
- ג. פיתוח ועיצוב המעבר בתא שטח מס' 200 בין שורת החנויות הקיימת לבין המבנה המסחרי המוצע כמפורט בסעיף 6.5.1 לעיל. פיתוח המעבר יבוצע בד בבד עם ביצוע הבניה של המרכז המסחרי המוצע.

6.1.2 . רעידות אדמה :

- היתר לתוספת 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 :
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. 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 מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

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

6.2.2 הפקעות לצרכי ציבור :

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

6.3 חניה

בהתאם לתקני החניה של תכנית מיתאר אשדוד בתוך תחומי המגרשים.

6.4 פריקה וטעינה

הגישה לאזור הפריקה והטעינה בתחום תא שטח 200 תעשה דרך תא שטח 108 (חניה פרטית).

6.5 פיתוח עיצוב וחמרי גמר

- 6.5.1 מבקש ההיתר למבנה המסחרי המוצע בתא שטח מס' 200 יהיה אחראי לפיתוח ועיצוב המעבר בין אזור הפריקה המיועד עבור מבני המסחר הקיימים לבין המבנים עצמם כמסומן בנספח הבינוי לתכנית 48/103/03/3 .
- הפיתוח יכלול ריצוף אבנים משתלבות בשילוב עם אזורי גינון בשטח שלא יפחת מ- 65 מ"ר . כמו-כן תותקן תאורה על חזית וגדר המבנה המוצע כך שתאיר את השביל המפותח.
- 6.5.2 **חומרי גמר** : ציפוי הבניינים יבוצע באריחי קרמיקה מסוג גרניט פורצלן או לחילופין אבן נסורה בתיאום עם מהנדס העיר .

6.6 הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחרי ולאגף העסקים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- ב. תחויב הרחוקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין, או כל פתרון אחר שישגיג מטרה זו.
- ג. עבור חנויות המזון יתוכננו ביתני אשפה נפרדים.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת בניים בעלת קרקעית אטומה.
- ה. הפעילות באולם האירועים תוגבל בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) והתקנות מכוחו.
- ו. אולם האירועים המתוכנן מתחת למפלס ה 0.00 לא יכלול מטבח לבישול מזון.

6.7 הנחיות כלליות לתשתיות

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

- א. **חשמל**: הוראות בינוי ופיתוח – לא ינצן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי במשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

- אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
- אספקת חשמל**: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. תותר הקמת תחנות טרנפורמציה (חדר שנאים) בשטח המגרשים בתאום עם חברת החשמל ואישורה.
- על היזמים להקצות מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע) בתוך המגרשים עבור תחנות טרנפורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר, אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל חדר הטרנפורמציה. על מגיש הבקשה להיתר בנייה בשטח התכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנפורמציה שעליהן סוכם עם חברת החשמל.
- ב. **ניקוז**: תכניות הניקוז יאושרו ע"י מנהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ג. **ביוב**: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה העירוני ויתואמו עם נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ד. **אספקת מים**: תכניות אספקת המים יאושרו על ידי מנהל ההנדסה העירוני ויתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה של מערכת אספקת המים לשתייה משאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו' בעסקים בעלי פוטינציאל זיהום יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לכל עסק בנפרד.
- ה. **הפקעות לצרכי ציבור**: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק הצכנון והבניה, התשנ"ב 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת תכניות ביזב מפורטות ותכניות לאספקת מים ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה .	תנאי להיתר בנייה לתא שטח מס' 200.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך: 11/05/2015	חתימה:	שם: מורשה חתימה:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511870859	<i>עיוש רפאל</i>	תאגיד/שם רשות מקומית: עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ	

תאריך: 11/05/2015	חתימה:	שם: אדריכל חיים ורדה ת.ז. 051204527	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513250159	<i>חיים ורדה</i>	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: קבוצת בוני ערים קבוצת קי.בי.עי	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מדינת ישראל	
תאריך:	חתימה:	תאגיד: עיריית אשדוד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

Z: עקרונות התכנון ומבאת יולי 2009 ויולי 2009 - תקנוני עיוש רובע ג' לתקנון עיוש רובע ג' doc'