

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

לאושדת

תכנית מס' 603-0245266

תוספת זכויות בניה במבנה מסחרי - רח' מצדה רובע י"א אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
12-12-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
603-0245266
אישור תכנית מס' 603-0245266
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22/11/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש'
 התכנית נקבעה טענה אישור ש'
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
22/11/16 7402
מיום

דברי הסבר לתכנית

ברחוב מצדה, בצידו הדרום-מזרחי של רובע י"א באשדוד קיים מבנה מסחרי שכונתי בן קומה אחת מעל מרתף. בסמיכות למבנה חניה מוסדרת לציבור מגיעי המקום כולל חניה ברחוב המסתיים בדרך ללא מוצא. מרתף המבנה שימש שנים רבות כמרתף אחסנה לחנות סורמרקט אשר פעל במקום בקומת הקרקע. במרוצת השנים צרכי המסחר השתנו והמבנה חולק לכמה חנויות והמרתף הוסב עד היום כחדר כושר. היזם מבקש להסדיר שימוש בפועל של המרתף כשטח עיקרי למסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 תוספת זכויות בניה במבנה מסחרי - רח' מצדה רובע י"א אשדוד

מספר התכנית 603-0245266

1.2 שטח התכנית 1.318 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינאטה X 165143

קואורדינאטה Y 631821

1.5.2 תיאור מקום המבנה המסחרי הקיים ברחוב מצדה מס' 102 בחלקו הדרום-מערבי של רובע י"א

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	מצדה	102	

שכונה י"א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2193	מוסדר	חלק	32	47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62 / 101 / 02 / 3	כפיפות	כפופה לתכנית זו בעניין מרתפי חניה והבלטת מתקנים טכניים על הגג.	4591	738	25/11/1997
7 / 592 / ד	שינוי	תכנית מס' 4/111/03/3. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 7 / 592 ממשיכות לחול.	0		31/01/1977

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			וולטר שיינקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וולטר שיינקמן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי המחייב מבחינת קווי בניין, העמדת המבנה ומספר קומות	27/07/2016	וולטר שיינקמן	24/09/2015	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	27/07/2016	וולטר שיינקמן	24/09/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yavetz00@zahav.net.il		08-8671582	17	דקר	אשדוד	היפר גד בע"מ		יצחק בכור	פרטי	מורשה חתימה

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5318878	02-5338888	216	יפו	ירושלים	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
	08-8677810	08-8545319	10	הגוד העברי	אשדוד	עיריית אשדוד			בבעלות רשות מקומית
yavetz00@zahav.net.il		08-8671582	17	דקר	אשדוד	היפר גד בע"מ			חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
walter@walter.co.il		08-8650022	18	שד ירושלים	אשדוד	ולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ		ולטר שיינקמן	עורך ראשי	

תכנית מס': 603-0245266 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה במבנה מסחר' - רח' מצדה חובע י"א אשדוד

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
samim2@012.nct.il	08-8541366	08-8541366	32	אחלמה	אשדוד	סמי מרקס שרותי מדידות בע"מ	1239	לאוניד ברנוביץ'	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים ע"י תוספת זכויות בניה עיקריות מעל ומתחת לקרקע במבנה מסחרי והתאמת שטחי שירות, תוספת שימוש של חדר כושר, שינוי קו בניין קדמי ושינוי נקודתי של קו בניין צדדי וקביעת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 291 מ"ר זכויות עיקריות ל-319 מ"ר זכויות עיקריות מאושרות במגרש המיועד למסחר.
2. קביעת שטחי שירות.
3. תוספת שימוש של חדר כושר.
4. סימון קו בניין עילי עבור סככות בחזית קדמית (דרומית) לרחוב מצדה, עד 3 מ'.
5. שינוי נקודתי של קו בניין צדדי (מערבי) מ-4.00 מ' ל-2.80 מ'.
6. הגדלת תכסית מ-40% ל-48%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.318	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מסחר (מ"ר)	מ"ר	319	610
מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 4/111/03/3 : 40% משטח המגרש			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	47
מסחר	32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר	32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	521	39.53
יחידה מסחרית	797	60.47
סה"כ	1,318	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	524.31	39.78
מסחר	793.77	60.22
סה"כ	1,318.09	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	א. מסחר קמעונאי לסוגיו, חנויות כגון מספרות, בתי-קפה, קונדיטוריה, מאפיה, מכולת וכד'. ב. חדרי כושר גופני.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר הפעלת חדר כושר וספורט במרתף המבנה במסגרת השטחים העיקריים המוצעים. אוורור קומת המרתף ייעשה בשילוב של אוורור דרך חצר אנגלית ומערכת מאולצת מתוכננת ע"י יועץ מיזוג אוויר עפ"י התקנים ובאישור משרד הבריאות/איכות הסביבה. גובה נטו של קומת המרתף כ-2.70 מ' בקומת הקרקע תותר פעילות מסחרית המשרתת את תושבי השכונה והסביבה הקרובה. תותר אופציה לקומה טכנית חלקית בגג המבנה בשטח של עד 20%.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועה רגלית ומוטורית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא תותר כל בניה פרט להעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעות (מטר)	תכנית (מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שרות					
1	7.5	48	88	700	30	291	60	319	797	32	מסחר
מתחת לכניסה לקובעות	מעל הכניסה הקובעות										
(1) 1											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המידרביים בתכנית זו

הערה נרמת הטבלה:

קווי בניין בתכנית לפי המסומן בתשריט.

קו בניין עליו לסככות כלכד לפי המסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בתוספת קומה טכנית חלקית למתקנים.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו. 2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנון מערכת אוורור המרתף ע"י יועץ מיזוג אויר על פי התקנים.
6.2	חניה
	עפ"י תקן אשדוד לחניה ואישור מחלקת תשתיות של עיריית אשדוד.
6.3	היטל השבחה
	הרשות המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	לא רלוונטי
התנייה	לא רלוונטי
7.2 מימוש התכנית	
תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יצחק בכור	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: היפר גד בע"מ 511326787		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אשדוד 500200704		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: היפר גד בע"מ 511632787		חתימה:
עורך התכנית	שם: וולטר שיינקמן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ		חתימה:

היפר גד בע"מ

היפר גד בע"מ

*וולטר שיינקמן - אדריכל
36832*