

44

2223/כ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מק/2195

שינוי קו בנין עבור הרחבת מרכז רוחני רובע ג' אשדוד

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>הועדה המקומית 3132/c התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת תמצאה ראוייה לדיח בועדה מקומית תאריך: 20.1.08 מהנדס הועדה</p>	
--	--

<p>ועדה מקומית 3132/c תכנית מס' 3/מק/2195 הועדה המקומית התכנונית לאשר את התכנית בישורת מס' 200803 תום 20.1.08 יו"ר הועדה</p>	<p>אדר' חיה אלעזר-גרינברג מנהלת מחלקת תכנון העיר עיריית אשדוד</p>
--	---

--	--

העדה המקומית לתכנון ובניה
 עיריית אשדוד

תכנית הוראות מעודכנת לפי חוק 2007

2195

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בקו בנין בעבור הרחבת גני ילדים קיימים בקומת הקרקע לרווחת הציבור המקומי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ד"ת אשדוד

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בניין עבור הרחבת מרכז רוחני - רובע ג.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

פורסם ברשומות

מספר התוכנית

2.247 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1.

מספר מהדורה בשלב

12.3.08

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

פורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף 62 א' (א) (4)

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ר"ת אשדוד**

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 2 מתוך 17

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד
 - קואורדינטה X 118325
 - קואורדינטה Y 134775
- 1.5.2 תיאור מקום שטח ברובע ג' גובל בכביש S ובשטח למגורים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית אשדוד
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אשדוד
 - יישוב שכונה רובע ג' האדמו"ר מבעלז 43
 - רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2464	• מוסדר	• חלק מהגוש		22
2069	• מוסדר	• חלק מהגוש		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
40/103/03/3	2900

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ד"ת אשדוד

OK

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
40/103/03/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את קווי בניין ויתר ההוראות בתכנית מ40/103/03/3 ממשיכות לחול.	4784	15/7/1999

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	זהבי אדריכלים	12.3.08		17		• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	זהבי אדריכלים	12.3.08	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	זהבי אדריכלים	12.3.08	1		1:250	• מחייב	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבלה ההוראות על התשריטים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 י"ר"ת אשדוד

12/03/2008

עמוד 5 מתוך 17

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

מגיש התכנית										
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד 59000985/8	כתובת האדמו"ר גובלי, 43, רובע ג', אשדוד	טלפון 08-8566233	סלולרי 054-6356565	פקס 08-8521527
	גו' / חלקה (%)									
	דוא"ל									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

1.8.2	בעלים									
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת האדמו"ר 7/1, אשדוד 77150	טלפון 08-8669616	סלולרי 052-2510052	פקס 08-8652283
	דוא"ל									

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת האצטמאות 85/43 חולון בינאליק 121 חולון	טלפון 03-5030219	סלולרי 050-8253020 052-8382018	פקס 03-6470160 03-5030219	דוא"ל Zallavi-y@spatnik.co.il Mddsom-@bezeqint.net
--	--------------	----------------	-----------	-----------	------------	---------------------------	-----------	--	------------------	--------------------------------	---------------------------	--

12/03/2008

עמוד 6 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

CK

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת גן ילדים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בניין במגרש 2900

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.247	שטח התכנית - דונם
אין שינוי בזכויות	0	3148 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	2900	מבנים ומוסדות ציבור
	200-201	דרכים

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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית 40/103/03/3 לרבות תא שטח 2900 ביעוד (שאינו ע"פ מבאת) "שטח לבניני ציבור שטח פרטי"
4.1.2	הוראות
א	לפי תכנית תקפה 40/103/03/3 למעט קו בניין.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עיריית אשדוד

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעד	מבנים ומסודות ציבור	מס' תא שטח	גודל מגורי/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		שטח בניה במ"ר/ אחוזים		שטח בניה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר) (1)			
				עיקרי	ק"ק	שירות	עיקרי	שירות	קדמי		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	
מבנים ומסודות ציבור	2900	1225	55% ק"ק 17% 1. ק"ק 17% 2. ק"ק 55% 3. ק"ק 182%	55% ק"ק 5% 1. ק"ק 3% 2. ק"ק 5% 3. ק"ק 18%	75	25	300	ק"ק 3+	1	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	0	0	0
												כמסומן בתשריט (1)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת

** קומת עזרת נשים

(1) בקומה ג' וגם עליון תתאפשר חריגה בקווי בניין צדדי ע"ש היתר מס' 20000214

12/03/2008

עמוד 9 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 ת.ד. 1000
 ירושלים

012

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

היתרי הבנייה יצאו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית 40/103/03/3

6.2. היטל השבחה

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

6.3. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדורי תברואה

כל מערכות התשתית בתחום התכנית קיימות ופועלות. היתר בניה ינתן לאחר אישור הרשות שאין בתכנית כדי לפגוע במערכות תשתית קיימות.

מים – הספקה מרשת עירונית בתאום עם הרשויות המוסמכות.**ביוב** – חיבור למע' הביוב העירונית בתאום עם הרשויות המוסמכות.**ניקוז ותיעול** – ניקוז מי גשם יעשה בנגר עלי מחצרות הבתים לרשת ניקוז העירונית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.**6.4. הוראות בנושא חשמל****הוראות בניה ופיתוח:**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמליים.

היתר הבניה ינתן למבנה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה.

המרחק מדוד בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר 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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או ממוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת איור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים אומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.5. חניה

החניה תהיה בהתאם לתכנית מס' 3/מק/40/103/03/3.

12/03/2008

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

עמוד 10 מתוך 17

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

12/03/2008
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
18.3.08		59000985/8		הקדש "פחד יצחק" באמצעות אלי סטבון	מגיש התוכנית
13.3.08				וי.אי.די. ריאליטי קורפ חברה 56001008-4 באמצעות עו"ד אריה פרץ	בעלי עניין בקרקע
18.02.08			012037784	זהבי אדריכלים	עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 12/03/2008
ע"ר"ת אשדוד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

12/03/2008
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ר"ת אשדוד

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ בינוי		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	V	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

12/03/2008

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אליהו זהבי, מספר זהות 12037784, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3/ק1/2195 ששמה שינוי קו בנין קידמי (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 87679.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

זחבי אדריכלים

ת"ד 85 מ' 43 אשדוד
 08-8678706 פקס 08-8678706

חתימת המצביע

12.3.08

תאריך

12/03/2008

עמוד 15 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3/מק/2195

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מ
שם המודד: שומרני מיכאל
מס' מדידה: 444
תאריך: 12/03/2008

444
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
שומרני מיכאל

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

12/03/2008

עמוד 16 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ד"ת אשדוד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות
מספר תוכנית מופקדת סטטוס טיפול בתוכנית מספר ילקוט פרסומים תאריך

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע	ל"ר		
חקלאית ושטחים פתוחים	ל"ר		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל"ר		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל"ר		

אישור לפי סעיף 109 לחוק
התוכנית נקבעה
לא טעונה אישור

תאריך ההחלטה
20.7.07

החלטה
2007024

12/03/2008
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד