

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מק/2236

שם תוכנית: תכנית לשינוי קווי בניין למחסנים במגרש מגורים ברובע יב' - באשדוד

עיריית אשדוד
אגף תכנון דשוי/פקוח
מחלקת רשוי על הבניה
בדנובלי

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	אישור
----------	-------

<p>ועדה מקומית אשדוד אישור תכנית מס' 2236/מ/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 201014 ביום 17/08/10</p> <p>דר' יחיעל לסוד נ"ר הועדה</p>	
--	--

<p>הועדה המקומית אשדוד התוכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית</p> <p>אדרי' שלמה נער מהנדס הועדה</p> <p>17/08/10 תאריך</p>	
---	--

אגף תכנון דשוי/פקוח
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבוקש לשנות נקודתי קווי בניין במגרש למגורים לצורך הסדרת מתסני גינה קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית לשינוי קווי בניין למחסנים במגרש מגורים ברובע יב' – באשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2236/מק/3

מספר התוכנית

4.450

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

03

מספר מהדורה בשלב

29.08.2010

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4

• 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 165/500
 - קואורדינטה Y 631/850
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש בדרום מערב של רובע יב'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות •
 - אשקלון
 - אשדוד
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - יב' שבט לוי, שבט בנימין
 - 40 17,19

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2438	• מוסדר	• חלק מהגוש	22	37,38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
2438	2016

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17/130/03/3	2021

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

א.א.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/11/1997	4591	שטחי שירות וחניונים	• כפיפות	62/101/02/3
24/12/2001	5041	פרגולות בדירות גן	• כפיפות	2071/מק/3
04/02/2002	5051	לעניין שינוי קווי בניין למחסני גינה בלבד.	• שינוי	85/101/02/3 ✓
8/10/2003	5224	בתחומי התכנית	• כפיפות	96/101/02/3
24/01/2009	5619	קווי בניין בלבד	• שינוי	17/130/03/3 ✓
8/01/2004	5255		• כפיפות	98/101/02/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ג. מקומית	חיים ורדה	25.04.10	1	1	1:250	• מנחה ומחייב לעניין קווי בניין ומיקום המחסנים	תכנית בנין
	ג. מקומית	חיים ורדה	25.04.10		13	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מקומית	חיים ורדה	25.04.10	1	1	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

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

גוש/ חלק (ה')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית	מקצוע / תואר
	hila1010@bezeqint.net	08-8529997	050-4545230	08-8529994	קדושי בלון 1/10 ת.ד. 6445 אשדוד	513092916	רשות מקומית ג.ל. - דה השקעות בע"מ		067901389	יהודה אמסילי	1.8.1	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2	
hila1010@bezeqint.net	08-8529997	050-4545230	08-8529994	קדושי בלון 1/10 ת.ד. 6445 אשדוד	513092916	רשות מקומית ג.ל. - דה השקעות בע"מ	067901389	יהודה אמסילי			
	08-8677810		08-8545318/9	הגורד העברי 10 אשדוד		עיריית אשדוד					בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3	
Haimva2@zahav.net.il	08-8671768	052-2432336	08-8671767	הבנים 1 אשדוד		32000	051204527	היים ורדה		אדריכל		עורך ראשי
samim2@012.net.il	08-8541366	052-8722518	08-8541366	שדי לרזשלים 6/24 אשדוד		317	8537433	פירטסקי אבי		מודד		מודד

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
ל.ר.	ל.ר.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי נקודתי בקווי בניין קדמי וצדדי עפ"י סעיף 62 א' (א) 4 לחוק התכנון והבנייה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי נקודתי קווי בניין צדדי מזרחי וקדמי מערבי מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ' עפ"י קונטור המחסנים הקיימים ולמחסני גינה בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.450
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארני				
ללא שינוי	9460	-----	אין	9,460 מ"ר	מ"ר	מגורים
ללא שינוי	66	-----	אין	66 יח"ד	מס' יח"ד	

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.

ok!

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		122	מגורים ד'
	אין		
	אין	238	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	מ"ר	יעוד
73.93%	3290	3290	מגורים מיוחד
26.07%	1160	1160	דרך מאושרת
100%	4450	4450	סה"כ

OK!

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
מגורים על פי תכנית 17/130/03/3	א.
4.1.2 הוראות	
כל ההוראות לפי תכנית 17/130/03/3. קירות מחסני גינה יחופו בטיח לבן חלק תואם לחיפוי הקיים בחלק הפנימי של הגדרות. גובה המחסן וחומרי הגמר הצד הפונה לחזית המגרש ישתלב בגדרות הקיימים.	א.

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
על פי תכנית 17/130/03/3	ב.
4.2.2 הוראות	
דרכים למעבר הולכי רגל וכלי רכב והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.	ב.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע (1)

5.

אחורי	קווי בניה (מטר) עילי			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזוהם (מטר ² /ד')	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוד				
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			שרות	גודל מגרש (מ"ר)		
				1	11 (2)	35.4	1400	20	66	445.7	14665	מרכות	מנייה	290	2385	2530	9460	3290	122	אזור מגורים ד'
קווי בניה תת קרקעיים 0 לחניה																				

הערות:

- (1) ללא שינוי מתכנית 17/130/03/3 ועפ"י הוראות מבא"ת.
- (2) ק.קרקע + 9 קומות + קומה חלקית למתקנים על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1. **תנאים למתן היתרי בנייה:**
היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועל פי תכנית 17/130/03/3.

6.2. **חניה:**
א. החנייה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן החנייה בתכנית מתאר אשדוד
ב. במידה ותתוכננה חניות כפולות יהיו כל שתיים מיועדות לאותה הדירה.

6.3. **הנחיות כלליות לתשתית:**
כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

6.4. **הפקעות לצרכי ציבור:**
"מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

6.3.1. **הוראות בנושא חשמל:**
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו מציר הקו, הכל מפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

סוג קו חשמל	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 לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתוכנית שינוי היעוד כאמור.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
אין		

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מורשה חתימה יהודה אמסילי ת.ז. 067901389	חתימה: ח.פ. 513092916 השקעות בע"מ	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: י. לידה השקעות בע"מ	מספר תאגיד: 5130902916		

עורך התוכנית	שם: אדריכל חיים ורדה ת.ז. 051204527	חתימה: ח.פ. 513092916 השקעות בע"מ שער הדירה אשדוד 08-8671767/9	תאריך: 1.9.2010
תאגיד:	מספר תאגיד: 513250159		

בעל עניין בקרקע	שם: מורשה חתימה יהודה אמסילי ת.ז. 067901389	חתימה: ח.פ. 513092916 השקעות בע"מ	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד: 5130902916		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:			מספר תאגיד:

Z:1 עקרונות התכנון ומבאת יולי 2009/יולי 2009 - תקנוני אמסילי בינתקנון יב אמסילי.doc