

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 3/מק/2238

שינוי קווי בניין לצד ולאחור ברחוב אחלמה 32 ברובע יז' באשדוד

מחוז: הדרום  
מרחב תכנון מקומי: אשדוד  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4) (5)

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אשדוד אישור תכנית מס' 3/מק/2238 הועדה המועמדת והוליסת לאשר את חתומות בשיבה מס' <del>201108</del> ביום <del>27.4.2011</del> 27.4.2011</p> <p>יד' יהואל לטוב ראש הועדה</p>	<p>עקיפת אשדוד אגף תכנון ושיו/פקוח מהולקת רישוי על הבניה 2011-00-11</p> <p>23/8/11 א/א נהלת מולקת ורמת העיר ל רמת אשדוד</p>
<p>27.4.2011</p> <p>מנהל מולקת ורמת העיר</p>	

OK

### דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה לשנות קו בניין אחורי למזרח מ-6 מטר ל-4.75 מטר למטרת הרחבה בחזית מזרחית ועד לקצה מרפסת בולטת בקומה א, שינוי נקודתי לצד להסדרת מצב קיים ולרווחת הדייר בהסכמת השכנים, וללא תוספת שטח מזכויות מותרות. והקלה לקו בניין לבריכה ל-0 מקו מגרש אחורי וצדדי לניצול מיטבי של שטח החצר.

אריק גפ

ש

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

שינוי קווי בניין לצד ולאחור ברחוב אחלמה 32 ברובע יז' באשדוד.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

299 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

05/07/2011 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 ו-5

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ש

05/07/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 13

04

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	164,640
		קואורדינטה Y	630,570
1.5.2	תיאור מקום	מגרש לבניה מבנה חד משפחתי בעל קיר משותף	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	אשדוד רובע יז' אחלמה 32

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2002	• מוסדר	• חלק מהגוש		35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/135/03/3	146

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/02/2008	י.פ. 5781	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הראות תוכנית 3/135/03/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	3/135/03/3 ✓
06/03/2003	י.פ. 5164	תוכנית זו כפופה לתוכנית 2090/מק/3	• כפוף	2090/מק/3 ✓
4/2/2002	י.פ. 5051	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, כל יתר ההוראות בתוכנית 85/101/02/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	85/101/02/3 ✓
28/01/1993	י.פ. 4678	תוכנית זו כפופה לתוכנית 48/101/02/3	• כפוף	48/101/02/3 ✓

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית אשדוד	אדר' ויקטור דיברוב שלומי סאלם	05/07/2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית אשדוד	אדר' ויקטור דיברוב שלומי סאלם	05/07/2011	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית אשדוד	אדר' ויקטור דיברוב שלומי סאלם	05/07/2011	1	1	1:100	מנחה ומחייב לעניין קווי בניין	נספח בינוי

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

PK

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / עם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Samim2@012.net.il	088541366	057-2777997	08-8671377	רחוב אהלמנה 32 רמת ישי			ל.ר.	033080888	סני מרקס		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	יפו 216 ירושלים			מדינת ישראל	033080888	סמי מרקס		• בעלים
			057-2777997	אחלמה 32 אשדוד				0312009109	ציפי מרקס		• חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עודד
vdibrov@zahav.net.il		052653987	088659468	שד העצמאות 87 משרד 8 אשדוד			55651	307001263	ויקטור דיברוב	אדריכל	• עורך ראשי
shlomi.arc@gmail.com		0503377687	0772121785	חרמון 4 אשדוד			22143.7	0228663658	שלומי סאלס	האדריכלות	• עורך
samim2@012.net.il		0528722518	088541366	אחלמה 34 אשדוד			317		אני פורסקי	מודד מוסמך	• מודד

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי נקודתי בקווי בניין צידי שינוי בקו בניין אחורי שינוי בקו בניין לבריכה ושינויים בבינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי בקו בניין אחורי מ-6 ל-4.75 מטר לפי סעיף 62 א (א) (4).  
 שינוי נקודתי בקו בניין צידי צפוני מ-2.7 מטר ל-1.5 מטר לפי סעיף 62 א (א) (4).  
 שינוי בקו בניין לבריכה בהסכמת שכנים, מ-1 מטר ל-0 מטר לפי סעיף 62 א (א) (4).  
 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62 א(א)(5).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

299

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		260.6	ללא שינוי	260.6 מ"ר *	מ"ר	מגורים
			ללא שינוי	1	מס' יחיד	

**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.

\* 166 מ"ר שטח עיקרי מתוכנית 3/135/03/3

\* 94.6 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי מתוכנית 85/101/02/3

260.6 מ"ר סה"כ



OK

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים
	146	
	200	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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
85.95%	257	85.95%	257
14.05%	42	14.05%	42
100%	299	100%	299

↩

יעוד	מ"ר	מ"ר
מגורים ב	257	257
דרך מאושרת	42	42
סה"כ	299	299

מגורים א' שלא על פי מבא"ת  
דרך מאושרת

שג

012

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
תכליות ושימושים בהתאם לתוכנית 3/135/03/3 ביעוד קרקע אזור מגורים א'		.א.
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
על פי תכנית מספר 3/135/03/3 ביעוד מגורים א'		.א.

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
כל התכליות והשימושים על פי תכנית מספר 3/135/03/3		.א.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
כל ההוראות על פי תכנית מספר 3/135/03/3		.א.

05/07/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 13

72

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוד				
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מספר קומות							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת			שטחי שירות	עיקרי שירות	גודל תא שטח	
				1															2
כמצוין בתשריט			1	2	8.8 מ' גובה	46%	3.89	1	122.6%	315	23.6 **	94.6 **	31	166*	257	146	מגורים ב' ***		

- מתוכנית 3/135/03/166 מ"ר עיקרי 31 שירות
- באזור מגורים א' חלוקת הנחיות תכ מתאר 85/101/02/3. תוכנית זו מאפשרת בניית מרתפים עד לגבולות היטל אופקי של המבנה שמעל המפלס הכניסה הקובע ועד לשטח של 118.2 מ"ר במרתף. התוכנית מאפשרת ניצול של עד 80% מרתף למטרת שימוש כשטח עיקרי = 94.6 מ"ר ו- 20% לשטחי שירות = 23.6 מ"ר. וזאת בתנאי שיבנה בהתאם לחוק התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות) הש"ל-1970 המתאימות לשימוש עיקרי.
- אף על פי שתוכנית זו מסכה מתוקף הוראות מבא"ת בלבד אזור מגורים א' לאזור מגורים ב', ימשיכו לחול התיקונים לתוכנית המתאר שמוסיפים זכויות בניה לאזור מגורים א'.

Handwritten signature and date: 05/07/2011

24

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים להיתר בניה**

6.1.1 היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועפ"י תוכניות 3/135/03/3 ו-85/101/02/03.  
תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון המגיש על כל שטח התוכנית.

**6.2 חלוקה ורישום:**

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

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור:**

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

**6.4 השבחה**

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

**6.5 חניה**

החניה בתחום המגרש עפ"י תקן תוכנית מתאר אשדוד התקף לעת מתן היתר בניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש תוכנית מרגע אישורה

1/10/11



**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ ויקטור דיברוב (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_ 307001263, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2238/מק/3 ששמה שינוי קו בניין לצד ולאחור ברחוב אחלמה 32 ברובע יז' אשדוד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 55651.
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.

ויקטור דיברוב  
אדריכל ומתכנן ערים  
א"ר 55651  
ת.ד. 3516 אשדוד 77134  
חולי מות' 05942255

22/08/2011  
תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שלומי סאלם (שם), מספר זהות 022863658

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 2238/מ/3 ששמה שינוי קו בניין לצד ולאחור ברחוב אחלמה 32 ברובע י"ז אשדוד להלן – "התוכנית".
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם מה"ט (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא ה. 22143.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תשריט והוראות תוכנית בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**שלומי סאלם**  
אדריכלות/עיצוב פנים  
מ.ה. 22143

חתימת המצהיר

22/08/11  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

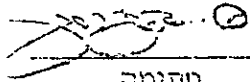
סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המתווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 2238/מק/3  
רמת דניס, הקו הכחול והקדסטרי:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

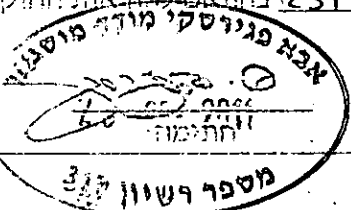
**1. המדידה המקורית**

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המתווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4/08/08 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

תאריך	חתימה 	מספר רשיון <u>313</u>	שם המודד <u>אלה רזניק</u>
-------	---	-----------------------	---------------------------

**2. עדכניות המדידה**

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המתווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עדכנה ביום: 23/3/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך	חתימה 	מספר רשיון <u>317</u>	שם המודד <u>אלה רזניק</u>
-------	---	-----------------------	---------------------------

**מספר רשיון 317**