

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2230/מק/3

שינוי קווי בניין במגרשים ברובע ה' אשדוד

מחוז - הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

סוג תוכנית - תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אשדוד אישור תכנית מס' 2230/מק/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 20113 ביום 20.7.11</p> <p><i>[Signature]</i> ד"ר יחיאל לסרי י"ר הועדה</p>	
--	--

<p>הועדה המקומית אשדוד התוכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית</p> <p><i>[Signature]</i> אדר' שלמה נצר מחנ"ס הועדה</p> <p>20.7.11 תאריך</p>	
--	--

*אדר' חיה אלמזג גדינברג
מנהלת מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד*

27.6.2011	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	עמוד 1 מתוך 15
-----------	-----------------------------	----------------

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקשים בעלי המגרשים לשנות קווי בניין במגרשיהם ע"מ להתאים המצב הבנוי בפועל למצב המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

OK

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בניין במגרשים ברובע ה' אשדוד .	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2230/מק/3	מספר התוכנית	[REDACTED]	
1.166 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף •	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
27.6.11	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם 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 ¹⁴ בחוק		
השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר: 62 א(א) סעיף קטן <u>4</u>	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 15
 27.6.2011

11

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

167/175 קואורדינטה X
634/125 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום 2 מגרשים למגורים הגובלים בפארק אלון ממזרח, ברחוב הצפירה מצפון וברחוב המברק מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אשדוד

שכונה רחוב מספר בית ה' הצפירה / המברק 11,9 / 10,12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2068	• מוסדר	• חלק מהגוש	160 157	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/07/01	5041	תכנית זו כפופה לתכנית 2071/מק/3	• כפיפות	2071/מק/3
30/8/78	2464	תכנית זו כפופה לתכנית 20/101/02/3	• כפיפות	20/101/02/3
4/02/02	5051	תכנית זו כפופה לתכנית 85/101/02/3	• כפיפות	85/101/02/3
25/11/97	4591	תכנית זו כפופה לתכנית 62/101/02/3	• כפיפות	62/101/02/3
11/12/03	5255	תכנית זו כפופה לתכנית 98/101/02/3	• כפיפות	98/101/02/3
12/01/78	2403	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 3/106/03/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	3/106/03/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	חיים ורדה	7/12/08		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	חיים ורדה	7/12/08	1	1	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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.

OK

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

1.8.1. מגיש התוכנית

גוש/ חלקיה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
				08-855989	הצפירה 10 אשדוד		רשות מקומית		62696463	בן דוד יהודה					
			054-5662262		הצפירה 12 אשדוד		אשדוד		69695930	יקותיאל אבוהצירא					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	054-5662262		הצפירה 12 אשדוד		מקומית	30203476-4	סלם (פרטוש) עזיזה								
	054-5662262		הצפירה 12 אשדוד			067448308	חזן יוסף								
	054-5662262		הצפירה 12 אשדוד			069091494	חזן שרה								
	054-5662262		הצפירה 12 אשדוד			030234764	סלאם עזיזה								
08-8644622	050-5245320	08-8644622	שלונסקי 1 פינת ברנר אשדוד			685495	אבו יצחק								בעלים
08-8644622	050-5245320	08-8644622	שלונסקי 1 פינת ברנר אשדוד			5429049	אבו חנה								
02-5318878		02-5318888	רחוב יפו 216 ירושלים				מדינת ישראל								

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
Haimva2@zahav.net.il	8671768	052-2432336	8671767	ת.ד. 286 אשדוד		מקומית	32000	051204527	חיים ורדה	051204527	אוריכל	אוריכל	חיים ורדה	051204527	אוריכל
samim2@012.net.il	08-8541366	052872518	08-8541366	אחלמה 32 אשדוד			317	8534743	A. פגודסקי	8534743			A. פגודסקי	8534743	מוזד

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.	

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

שינוי קווי בניין במגרשים ע"מ להתאים מצב קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.166 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	1156 מ"ר (1)	אין	1156	אין שינוי
	מס' יחיד	4 (2)	אין	4	אין שינוי

הערות:

- (1) 62.5% משטח מגרש + 12 מ"ר לחדר לכל מגרש + שטח עיקרי במרתף עפ"י תיקון 85.
- (2) 2 יחיד לכל מגרש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	157	לא רלבנטי
מגורים ב'	160	לא רלבנטי

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים בלבד
4.1.2	הוראות עפ"י תבי"ע תקפה 3/106/03/3 - למעט הוראות בגין קווי בניין.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם (4) נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר		שטח הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					עיקרי (1)	שרות (2)		עיקרי (3)	שרות			
				1	2	3.4	2	43	113%	667.5	51	203	33.5	380	589	157	
				1	2	3.5	2	43	114%	656.5	50	200	33.5	373	577	160	מגורים ב'

הערות:

- (1) מקסימום 37.5% בקומה ובסה"כ 62.5% לשתי קומות + 12 מ"ר עבור חדר לכל יח"ד, מתוכם 12.5% בגין תוספת מרפסות מתכנית 20/101/02/3
- (2) 25 מ"ר (עפ"י תב"ע 3/106/03/3) + 8.5 מ"ר לממ"ד (עפ"י תיקון 85 למתאר).
- (3) עפ"י תיקון 85 למתאר.
- (4) כל מגרש יחולק לשתי חלקות משנה שמותר יהיה לבנות על כל אחת מהן יחידת דיוור אחת עם קיר משותף (עפ"י תב"ע 3/106/03/3).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה –

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות 3/106/03/3 ו-20/101/02/3.

6.2 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:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. 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).

6.3 חלוקה ורישום –

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

6.4 חניה –

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בנייה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע


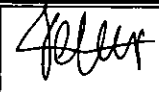

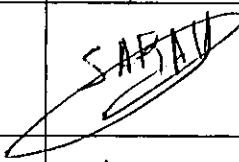
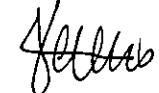
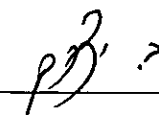

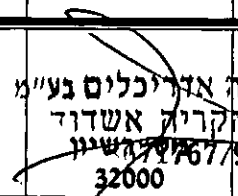
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

1/c

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	יקניאל אלוהתנין		69695930	הרב יקותיאל אבוחצירא	
			62696463	הרב בן דוד יהודה	
			302034764	סלם (פרטוש) עזיזה	בעלי עניין בקרקע
			067448308	חזן יוסף	
			069091494	חזן שרה	
			030234764	סלאם עזיזה	
			6854495	אבו יצחק	
			5429049	אבו חנה	
				מדינת ישראל	
		חיים ורדה אדריכלים בע"מ שער הקריה אשדוד טל' 0527779779 32000	051204527	אדריכל חיים ורדה	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל חיים ורדה, מספר זהות 051204527

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3/מק/2230 ששמה תכנית לשינוי קווי בניין במגרשים ברובע ה' אשדוד (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 32000.
 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.
 6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חיים ורדה אדריכלים בע"מ
 שער הקהילה אשדוד
 טל' 08-8671767/9

חתימת המצהיר

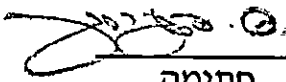
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 2230/מק/3

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/12/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

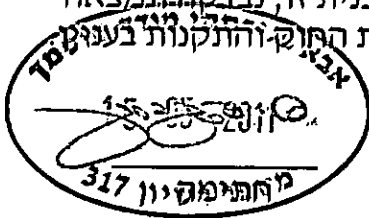

חתימה

317
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/5/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


מפת המדידה

317
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.

ס
מ
ש

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחלת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
/לא טעונה אישור	15.6.2011	אישור התוכנית

ס
מ
ש

ס
מ
ש