

תכנית מס' 2256/מק/3
אגף תכנון רשו/פקוח
מחלקת רשו על הבניה

01-11-2011

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מק/2256

שם תוכנית: תכנית להוספת 5 יח"ד במגרש מס' 39 ברובע א' - אשדוד

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א), (6), (8)

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>ועדה מקומית אשדוד אישור תכנית מס' 2256/מק/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 2011/11 ביום 22.6.2011</p> <p><i>[Signature]</i> ד"ר יחיאל לסרי יורד הועדה</p>	
--	--

<p>הועדה המקומית אשדוד</p> <p>התוכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית</p> <p><i>[Signature]</i> אורי שלמה נער מחנכס הועדה</p> <p>22.6.2011 תאריך</p>	<p><i>[Signature]</i> עיריית אשדוד</p>
--	--

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד</p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקשים היזמים להוסיף 5 יח"ד למגרשם ובו 87 יח"ד בנויות ולשנות את חלוקת שטחי הבניה בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

02.05.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 14

לשם - אהוד

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

✓ תכנית להוספת 5 יח"ד במגרש מס' 39 ברובע א' -
אשדוד

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית 2256/מק/3

1.2 שטח התוכנית 3.418 דונם

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 02.05.2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 6, 8 ✓ ✓

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

0.6

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד
- קואורדינטה X 166/600
קואורדינטה Y 635/275
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש במרכז רובע א' הגובל בגן מרזוק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד
בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה אשקלון אשדוד
יישוב רובע א' שכונה רחוב מספר בית
רובע א' חיבת ציון 47,49,45

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2077 ✓	• מוסדר	• חלק מהגוש	175 ✓	219 ✓

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
85/102/03/3	39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית אשדוד

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
102/03/3	• כפיפות	תכנית הרובע		6/12/1976
27/102/03/3	• כפיפות	תכנית הרובע	2318	8/05/1977
33/102/03/3	• כפיפות	הוראות בינוי	2443	8/02/1978
101/02/3	• כפיפות	תכנית מתאר אשדוד	761	13/01/1960
59/102/03/3	• שינוי		2954	25/08/1983
69/102/03/3	• שינוי	שינוי במס' יח"ד בלבד, יתר ההוראות נותרות תקפות.	3888	13/06/1991
62/101/02/3	• כפיפות	שטחי שירות לחניונים	4591	25/11/1997
2071/מק/3	• כפיפות	פרגולות	5041	24/12/2001
85/101/02/3	• כפיפות	שטחי שירות	5051	04/02/2002
98/101/02/3	• כפיפות	פרגולות במרפסות	5255	11/12/2003
85/102/03/3	• שינוי	שינוי במספר יח"ד מ- 87 ל-92 יתר ההוראות נותרות תקפות.	5327	07/09/2004

* תכנית זו אינה משנה שטחי בנייה אלא רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות הקודמות, עפ"י תכניות תקפות שלא משתנות ע"י תכנית זו ממשיכות לחול.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית אשדוד

02.05.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 14

סמני - 4 מ.ק.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אדרי חיים ורדה	29/11/2009 עודכן 12/09/2011	1	----	1:250	• מנחה ומחייב מבחינת הסדרג התנועה והחניה ומבחינת העמדת הבניינים וגובהם	נספח בניי תנועה וחניה
	ו.מקומית	אדרי חיים ורדה	29/11/2009 עודכן 12/09/2011	---	14	----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	אדרי חיים ורדה	29/11/2009 עודכן 12/09/2011	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 המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

השדה המקומית לתחנת ובנין

ע"ד"ת אשדוד

02.05.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-8535433	052-6586878	08-8535433	49 חיבת ציון אשדוד	511761918	שיק אשדוד חברה להשקעות בע"מ	שיק אשדוד		042639443		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318878		02-5318888	שערי יפו 216 ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Haimva2@zahav.net.il	8671768	052-2432336	08-8671767	הבינים 5 אשדוד					051207527	חיים ורדה	אדריכל
samim2@012.net.il	08-8541366	0528722518	08-8541366	רחוב החלמה 32 אשדוד					853743-3	א. פגירסקי	מודד

העדר המקומית לתכנון ובנייה
ע"י"ת אשדוד

02.05.2011

תבנית חוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 14

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

2.2.1 א. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% עפ"י סעיף 62 א (א) (6).

ב. הגדלת מס' יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62 א (א) (8).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 א. שינוי חלוקת שטחי הבנייה הקיימים המותרים בתכנית אחת – בתא שטח מס' 39: העברת 400 מ"ר משימושים למטרות ציבור למגורים.

ב. פיצול דירת גג ל- 2 יח"ד ותוספת 4 יח"ד במבנה קיים לשירותים תומכים ציבוריים, ובכך יתווספו 5 יח"ד ל- 87 יח"ד הקיימות, במסגרת מעטפת המבנים הקיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		3.418			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי	הערות
מגורים	מ"ר	4207	אין	4207	
	מס' יח"ד	87	5+	92	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
02.05.2011
עיריית אשדוד

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 14

18 סמך-אג"ו

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	אין	39	מגורים ב'
	אין	219	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 הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר	
אחוזים	יעוד		אחוזים	יעוד
89	מגורים ב'	3,032	89%	אזור מגורים מיוחד
11	דרך מאושרת	386	11%	דרך מאושרת
100%	סה"כ	3,418	100%	סה"כ

02.05.2011

השרה המקומית לתכנון ובנין

עיריית אשדוד

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

על פי תכנית 85/102/03/3 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

4.1.2 הוראות

- א. על פי תכנית מס' 85/102/03/3
- ב. התוספת תיבנה בבנייה קשיחה , קונבציונאלית וחומרי הגמר בפסיפס כדוגמת המבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר .

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

על פי תכנית מס' 85/102/03/3 סעיף 7.2

4.2.2 הוראות

על פי תכנית מס' 85/102/03/3 סעיף 7.2

**ועדה המקומית לתכנון ובניה
גיד"ת אשדוד**

02.05.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 14

Handwritten signature

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לתחנת הקובעה	מעל לתחנת הקובעה						מתחת לתחנת הקובעה	מעל לתחנת הקובעה			
										5053.5	-----	846.5	4,207 (1)	39	מגורים ב'
	כמסומן בתשריט (2)			-----	10	31.25	20.36%	30.4	92	167%	-----	846.5	3,032		

הערות:

(1) 84 יחיד בנות 42 מ"ר ליחיד + 2 יחיד עליונות בנות 102 מ"ר ליחיד - סה"כ 204 מ"ר + 2 יחיד - 75 מ"ר בסה"כ + 4 יחיד - 400 מ"ר בסה"כ.
 (2) ✓ בחדר השמל קו בנין 0 - עפ"י תכנית 85/102/03/3.

הערה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

02.05.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בנייה:**

6.1.1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועל פי תכנית מס' 85/102/03/3.

6.1.2. 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:

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

6.2. זכויות הדיירים בגג העליון הטכני:

הזכויות המוקנות ליזמים עפ"י תכנית זו לא יפגעו בזכויות יתר הדיירים בניצול שטח הגג, ולא יפגעו בגישה לגג לכלל הדיירים.

6.3. היטל השבחה:

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

6.4. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה התשנ"ב 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5. חניה:

א. החניה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן התנייה בתכנית מתאר אשדוד.

6.6. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

6.6.1. הוראות בנושא חשמל:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלה 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'

הועדה המקומית לתכנון ובניה

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מעלם יתקן. אנו מאשרים מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

02.05.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 14

0.ק.

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	אין	אין

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ומבנה
ע"ד"ת אשדוד

02.05.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 14

א.מ.י - א.מ.י

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מורשה חתימה יצחק גולן ת.ז. 3-04263944	חתימה:	תאריך:
	שיק אשדוד חברה להשקעות בע"מ	מספר תאגיד: 51-176191-8	מספר תאגיד: 51-176191-8
עורך התוכנית	שם: אדריכל חיים ורדה ת.ז. 051204527	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	שיק אשדוד חברה להשקעות בע"מ טל' 08-8671767/9	מספר תאגיד: 513250159
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק גולן ת.ז. 3-04263944	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	שיק אשדוד חברה להשקעות בע"מ	מספר תאגיד: 51-176191-8
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:

Z: עקרונות התכנון/מבאת יולי 2009/יולי 2009 - תקנוני/שיק אשדוד - יצחק גולן/תקנון שיק אשדוד.doc.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאשרור השיטת התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ו/ותם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויחוד על זכותנו לבטלו בגלל הפדתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

06-10-2011

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

02.05.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 14