

o.k.

2011732

תכנית מס' 3/מק/2234

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית משרד הבינוי-מחוז דרום 7 9 02. 2012 נתקבל	הוראות התוכנית תוכנית מס' 3/מק/2234 ✓
---	---

שם תוכנית: מתחם רחובות הרותם-הצבעוני - רובע ח' אשדוד ✓

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: אשדוד ✓ ✓ ✓
 סוג תוכנית: מפורטת לפי סעיף 62א (א) (4) (5) ו- (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית אשדוד
 אישור תכנית מס' 2234/מק/3
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבת מס' 201201 ביום 11.01.2012

דר יחיאל סגור
 יו"ר הועדה המחוזית
 הממונה על המחוז

עיריית אשדוד
 אגף תכנון רשות/פקוח
 מחלקת רשות על הבניה
 26-12-2011
 נתקבל

הועדה המקומית אשדוד

התוכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
 ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית

אדר' שלמה גור
 מהנדס הועדה
 11.01.2012
 תאריך

עיריית אשדוד
 אגף תכנון רשות/פקוח
 מחלקת רשות על הבניה
 נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

דברי הסבר לתוכנית

ברובע ח' אשדוד, בקצהו הצפון-מערבי, הוקמה בשנות ה-80 שכונה המיועדת לציבור החרדי במתחם הרחובות: הרוזס, החרצית, היסמין והצבעוני, עם חזיתות הפונות לצירי תנועה של העיר כגון שד' בני ברית ממערב ושד' ירושלים מצפון.

במרצת השנים אוכלוסיית המקום גדלה ובעקבות הצרכים האופייניים של הציבור החרדי, נדרשת הגדלת דירותיהם.

התכנית תאפשר הרחבות ליחידות הדיור בקומות וניצול חלל גג הרעפים ליצירת עליות גג הקשורות לדירות שבקומה העליונה בלבד, כמו כן מבוקש שינוי של קווי הבניין.

תוספות אלו מוגדרות בנספח הבינוי של התכנית.

התכנית אם כן, באה לאפשר ניצול שטחים עיקריים מותרים כדי להקל על מצוקת הדיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם רחובות הרוותם-הצבעוני – רובע ח' אשדוד ✓	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2234/מק/3 ✓	מספר התוכנית	
72,121 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף ✓	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
20/12/2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
62 א(א) סעיף קטן 4, סעיף קטן 5, סעיף קטן 9 ✓ ✓ ✓	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

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

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	166/750-167/350
		קואורדינטה Y	632/950-633/350
1.5.2	תיאור מקום	✓	מתחם הכולל את רח' הרותם, רח' היסמין, רח' החרצית ורח' הצבעוני והגובל מצפון עם שד' ירושלים, ממערב עם שד' בני ברית, ממזרח עם שד' הפרחים ומדרום עם שאר מגרשי מגורים ברובע ח'.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אשדוד
		שכונה	רובע ח' ✓
		רחוב ומספר בית	הרותם מס' 21,23,25,27 ו-37,39,41,43 הצבעוני מס' 3,5,7,9,11,13,15,17 הצבעוני מס' 4,6,8,10,12,14 היסמין מס' 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28 היסמין מס' 5,7,9,11,13,15 שד' הפרחים מס' 2,6,8,10,12,14 החרצית מס' 2,4,14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2465 ✓	מוסדר	חלק מהגוש	54, 33, 9, 3	2, 44 עד 48
2448 ✓	מוסדר	חלק מהגוש	--	3
2188 ✓	מוסדר	חלק מהגוש	--	71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/08/1990	3793	תכנית זו אינה משנה שטחי בניה אלא רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות הקודמות, עפ"י תכניות תקפות שלא משתנות ע"י תכנית זו, ממשיכות לחול	שינוי	17/108/03/3
04/02/2002	5051	שטחי שירות	כפיפות	85/101/02/3
13/01/1960	761	כפוף לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה	כפיפות	101/02/3
31/08/1978	2464	שטחי שירות, הקלות, מרפסות ומרתפים	כפיפות	20/101/02/3
08/10/2003		קביעת תקני חניה	כפיפות	96/101/02/3
19/08/1965	1205	מרפסות	כפיפות	11/101/02/3
11/12/2003	5255	תנאים להקמת מצללות	כפיפות	98/101/02/3
01/01/1988	3514	הקמת סככות ופרגודים	כפיפות	35/101/02/3
18/09/1966	1302	רובע ח'	כפיפות	531 / ד
16/02/1978	2413	תכנון השטח מחדש	כפיפות	10/108/03/3
19/09/1977	2368	שינוי שטחים	כפיפות	6/108/03/3

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

0.4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' וולטר שיינקמן	12/2011	--	15	--	מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' וולטר שיינקמן	12/2011	1	--	1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' וולטר שיינקמן	12/2011	1	--	1:500+1:250	מנחה, המחייב מבחינת קווי בניין, מרחקים מינימאליים בין המרפסות ומידות המרפסות ע"פ תכנית טיפוס בקני"מ 1:250 תוספות הבניה ומרחקים מינימאליים בין המבנים, ובין המבנים לגבול המגרש ע"פ תכנית קומה טיפוסית	נספח בינוי 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Abrahami@zahav.net.il	8675514	050-4139999		הצבעוני 3/3 אשדוד	מס' תאגיד	רשות מקומית נציג דיורי רובע ח' "א.צ.ר. לדור"	--	02416798-3			--

1.8.2 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		050-4139999		הצבעוני 3/3 אשדוד	מס' תאגיד	רשות מקומית נציג דיורי רובע ח' "א.צ.ר. לדור"	לפי רשימה מצ"ב					בעלים
			02-5318888	מ.מ.ג. רח' יפן 216 - ירושלים		מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	--					בעלים

1.8.4 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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
walsarch@netvision.net.il	088650023	0505271069	088650022	ת.ד. 14327 אשדוד	512501 תאגיד 982	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	011884244				
Samim2@012.net.il	088541366	052-8722518	08-8541366	אחלמה 32 אשדוד		סמי מרקס משרד מדידות	317		אבי פריסקי			מורד מוסמך

**העדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

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
מבנן	מתייחס לצמד בניינים בני 12 יח"ד כ"א בני 4 קומות. סה"כ 24 יח"ד.
	הבהרה: בתא שטח מס' 20 בלבד קיימים 2 מבנים.

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

שינויים בהוראות ומגבלות בניה לתוספות בקומות ועליות גג ע"י שינוי בקווי בניין ע"מ לאפשר התוספות הנ"ל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית על פי המסומן בנספח הבינוי לכל מגרש ומגרש, לפי סעיף 62א(א) (4).
- 2.2.2 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).
- 2.2.3 הוספת עליות גג הקשורות לדירות שבקומה העליונה לפי סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

72.121

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגרשים=51,686 מ"ר לפי תב"ע 120%=62,023		62,023	--0--	62,023	מ"ר (עיקרי)	מגורים
22 מבנים בני 24 יח"ד כ"א		528	--0--	528 (*)	מס' יח"ד	

(*) נתון זה אינו מופיע בתב"ע 17/108/02/3 והוא מתוך נסחי טאבו מעודכנים

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' 11,12), גובר האמור בטבלה 5.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ד"ת אשדוד

20/12/2011

עמוד 8 מתוך 15

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		19,20 (חלקות 31,32)	1 עד 21	מגורים ג'
			105 עד 101	דרך מאושרת
			201	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
71.67% ✓	51,686 ✓	61.35% ✓	44,243 ✓
28.11% ✓	20,274	10.32% ✓	7,443 ✓
0.22% ✓	161	28.11% ✓	20,274
100% ✓	72,121 ✓	0.22% ✓	161
	סה"כ	100% ✓	72,121 ✓

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בניה</p> <p>✓ קומת קרקע - קומת עמודים</p> <p>✓ תוספות בניה בקומות:</p> <p>✓ תתאפשר תוספת בניה לכל יח"ד קיימת בקומות - עפ"י טבלת זכויות בתכנית זו - במבן אחד, כולל מיקום מחדש של מרפסות סוכה ועפ"י הנתונים המופיעים בנספח הבינוי לתכנית זו, המחייב מבחינת מרחקים מינימאליים בין המרפסות ומידות המרפסות ע"פ תכנית טיפוס בקני"מ 1: 250, ומיקום ומידות תוספות הבניה ומרחקים מינימאליים בין המבנים ובין המבנים לגבול המגרש ע"פ תכנית קומה טיפוסית קני"מ 1: 500 בנספח הבינוי.</p> <p>✓ עליות גג:</p> <p>חלל גג הרעפים הקיים ינוצל למטרת חדר עליית גג של עד 30 מ"ר המחובר לדירה שמתחתיו, ללא אפשרות כניסה נפרדת וללא פתיחת חלונות ע"י שינוי גג הרעפים.</p> <p>פתיחת חלונות תתאפשר אך ורק לפי הוראות סעיף ב' להלן "עיצוב אדריכלי".</p>
ב.	<p>✓ עיצוב אדריכלי</p> <p>✓ תוספות החדרים והמרפסות ישולבו בחזיתות הקיימות ע"י חיפוי פסיפס כדוגמת הקיים ובשילוב ציפוי "טמגלס" בגוון צבעי אדמה כפי שמופיע בנספח הבינוי, בתיאום ובאישור מחלקת תכנון עיר.</p> <p>✓ מעקה של מרפסת חדשה יהיה בנוי בניה קונבנציונאלית עד גובה 60 ס"מ- ובחלקו העליון עשוי מסגרת מתכת כדוגמת הקיים.</p> <p>✓ לחילופין יתאפשר מעקה זכוכית, במידה ויבוצע באופן אחד בכל המרפסות של מבן שלם והכל בתיאום ובאישור מחלקת תכנון עיר של עיריית אשדוד.</p> <p>✓ לא יותר שילוב של כמה סוגי מעקות במבן אחד.</p> <p>עליות גג: ניתן יהיה לפתוח חלונות ומרפסות שמש בשיפועי הגג בלבד ולא באמצעות "חלונות קוקיה".</p>

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה
4.2.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה

4.3 שם ייעוד: שביל

4.3.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה
4.3.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה

השדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

2011/12/20

עמוד 10 מתוך 15

עזרה המוקדמת לתכנון הבניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עזרת אשדוד

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צדדי- ימני		קווי בנין צדדי- שמאלי		קדמי	מתחת לקובעת (5)	מספר קומות מירבי	גובה הקובעת (מטר)	תכנית (3)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד לתא שטח	שטחי בניה במ"ר		הנזיה	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	מעל לכניסה הקובעת			גודל מ"ר שטח	מס' תא שטח	יעוד			
	מ"ר	%	מ"ר	שטח (5)								שטח (2)	שטח (1)		שטח (2)	שטח (3)		שטח (4)								
1. קווי בנין יהיו על פי המסומן בנספח הבינוי. 2. קווי בנין תת-קרקעיים 0 מ' 3. מרחקים מינימאליים בין המרפסות ומידות המרפסות ע"פ תכנית סיפוס בקניימ 250:1, ומיקום ומידות תוספות הבניה ומרחקים מינימאליים בין המבנים ובין המבנים לגבול המגרש ע"פ תכנית קומה סיפוסית קניימ 1:500 בנספח הבינוי.	✓	✓	✓	✓	✓	1	✓	4 ק"ק+ קומות+ עליות גג (4)	45%	9.4 ✓	24 ✓	✓	7,390	2,552	628	1,148	3,062	1,000	✓	2,552	1	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	1	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10.2 ✓	24 ✓	✓	6,869	2,355	628	1,060	2,826	1,000	✓	2,355	2	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	2	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8.6 ✓	24 ✓	✓	8,013	2,787	628	1,254	3,344	1,000	✓	2,787	3	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	3	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8.8 ✓	24 ✓	✓	7,878	2,736	628	1,231	3,283	1,000	✓	2,736	4	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	4	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9.5 ✓	24 ✓	✓	7,306	2,520	628	1,134	3,024	1,000	✓	2,520	5	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	5	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9.04 ✓	24 ✓	✓	7,661	2,654	628	1,194	3,185	1,000	✓	2,654	6	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	6	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10.9 ✓	24 ✓	✓	6,456	2,199	628	990	2,639	1,000	✓	2,199	7	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	7	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10.9 ✓	24 ✓	✓	6,458	2,200	628	990	2,640	1,000	✓	2,200	8	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	8	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10.2 ✓	24 ✓	✓	6,874	2,357	628	1,061	2,828	1,000	✓	2,357	9	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	9	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10.7 ✓	24 ✓	✓	6,559	2,238	628	1,007	2,686	1,000	✓	2,238	10	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	10	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10.4 ✓	24 ✓	✓	6,721	2,299	628	1,035	2,759	1,000	✓	2,299	11	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	גודל מ"ר שטח (מ"ר)	11	

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עזרת אשדוד

20/12/2011 עמוד 11 מתוך 15

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מירבי	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד לתא שטח	שטחי בניה במ"ר			מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד					
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני						מתחת לכניסה הקובעת (5)	מספר יח"ד לתא שטח	הבניה %			שירות (5)	עיקרי	שטחי בניה הקובעת (2)		
															מעל (2)	ק"ק (3)	עיקרי (1)
1. קווי בנין ימני על פי המסומן בספחה הבינוי.						10.7 ✓	24 ✓	292.9 ✓	6,599 ✓	2,253 ✓	1,000 ✓	2,253 ✓	12				
														מעל לכניסה הקובעת	628 ✓	1,014 ✓	2,704 ✓
2. קווי בנין תת-קרקעיים 0 מ' ו-1 מ'.					10.2 ✓	24 ✓	291.6 ✓	6,877 ✓	2,358 ✓	1,000 ✓	1,000 ✓	2,358 ✓	13				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	1,061 ✓	2,830 ✓
3. מרחקים מינימליים בין המרחקים ומידות המרפסות ע"פ תכנית טיפוס בק"מ 1:250.					10.3 ✓	24 ✓	292 ✓	6,792 ✓	2,326 ✓	1,000 ✓	1,000 ✓	2,326 ✓	14				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	1,047 ✓	2,791 ✓
4. מרחקים מינימליים בין המבנים ומרחקים מינימליים בין המבנים ובין המבנים לגבול המגרש ע"פ תכנית קומה טיפוסית ק"מ 1:500.					11.2 ✓	24 ✓	294.4 ✓	6,283 ✓	2,134 ✓	1,000 ✓	1,000 ✓	2,134 ✓	15				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	960 ✓	2,561 ✓
5. בספחה הבינוי.					12.6 ✓	24 ✓	298 ✓	5,676 ✓	1,905 ✓	1,000 ✓	1,000 ✓	1,905 ✓	16				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	857 ✓	2,286 ✓
6. מרחקים מינימליים בין המבנים ומרחקים מינימליים בין המבנים ובין המבנים לגבול המגרש ע"פ תכנית קומה טיפוסית ק"מ 1:500.					10.3 ✓	24 ✓	291.9 ✓	6,824 ✓	2,338 ✓	1,000 ✓	1,000 ✓	2,338 ✓	17				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	1,052 ✓	2,806 ✓
7. בספחה הבינוי.					11.8 ✓	24 ✓	295.9 ✓	6,021 ✓	2,035 ✓	1,000 ✓	1,000 ✓	2,035 ✓	18				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	916 ✓	2,442 ✓
8. מרחקים מינימליים בין המבנים ומרחקים מינימליים בין המבנים ובין המבנים לגבול המגרש ע"פ תכנית קומה טיפוסית ק"מ 1:500.					12.02 ✓	24 ✓	296.4 ✓	5,920 ✓	1,997 ✓	1,000 ✓	1,000 ✓	1,997 ✓	19				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	899 ✓	2,396 ✓
9. בספחה הבינוי.					10.06 ✓	48 ✓	291.3 ✓	13,901 ✓	4,772 ✓	2,400 ✓	2,400 ✓	4,772 ✓	20				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	1,256 ✓	5,726 ✓
10. בספחה הבינוי.					9 ✓	24 ✓	288.5 ✓	7,706 ✓	2,671 ✓	2,400 ✓	2,400 ✓	2,671 ✓	21				
														ק"ק+4 קומות+גג עליות גג (4)	628 ✓	1,202 ✓	3,205 ✓
								150,784	51,686	--	62,023 ✓	51,686					

(1) סה"כ שטח עיקרי 120% מגודל תא שטח. (2) שטחי שירות עפ"י תיקון לתכנית מתאר 85/101/02/3, כמפורט להלן: **חישוב שטח שירות לכל מבני (24 יח"ד)**
 15 מ"ר לכל חדר מדרגות לכל קומה.....
 17 מ"ר לכל יח"ד עבור לובי, ממי"ד ומחסן= 17 מ"ר X 3 יח"ד בקומה.....

סה"כ 51 מ"ר
 סה"כ 66 מ"ר לקומה X 4 ק= 264 מ"ר
 שטח לקומות גג 50 מ"ר
 סה"כ שירות ל-4 קומות מגורים= 314 מ"ר X 2 בניינים= 628 מ"ר
 (3) עפ"י תיקון 85/101/02/3 שטח הקומה (עיקרי+שירות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש. השטח הבנוי והסגור (עיקרי+שירות) לא יעלה מעל 70% משטח הקומה (ללובי כניסה, מחסנים וחדרי מכונות).
 כל השטח בקומת הקרקע הינו שטח שירות בלבד ואין בקומה זו שטחי בניה למטרות עיקריות.
 (4) ק.ק.ק+ 4 קומות טיפוסיות+קומה תלקית לעליות גג הקשורות לירות התליונות ולמתקנים טכניים.
 (5) תותר קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת-קרקעית (עפ"י תכנית 85/101/02/3) מותנה בקבלת הסכמה של בעל המגרשים הגובלים.

העדה המקומית לתכנון ובינוי עיריית אשדוד

20/12/2011 עמוד 12 מתוך 15

הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד

מב"ת 2006

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו, ובהתאם לנספח בינוי המאושר לתכנית ובהתאם לתכניות התקפות מס' 85/101/02/3, 20/101/02/3, 11/101/02/3 ועפ"י בקשה להיתר שתאושר בוועדה המקומית. תוספות הבנייה תהיינה באגף שלם. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום ואישור של מחלקת התשתיות למיקום עמודי התוספות של הקומות העליונות ושל הקירות התומכים של ממ"דים ע"מ לתת פתרון חניה שיעמוד בתקן החניה התקף לאותה עת.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה למגורים עפ"י תכנית מתאר אשדוד, התקף לעת מתן היתרי הבניה. עמודים /או קירות תומכים של ממ"דים שיווצרו בעקבות תוספות הבניה בקומות העליונות יש לתאם ולאשר במחלקת התשתיות של עיריית אשדוד ע"מ להגיע לפתרון חניה שיעמוד בתקני החניה התקפים לאותה עת, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

6.4. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.5. הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר חיצוני	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		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 והסמכה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

תשתיות מים וביוב:

- ביוב:** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית...
- מים:** תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון" כיו"ב אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתיה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.
- פינוי וסילוק פסולת:** תובטח הפרדה והתפלגות של סוגי פסולת בהתאם לתכניות המוצעות כגון מסחר, מגורים, מוסדות וכו'.

17/01/2012

עמוד 13 מתוך 15

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.7 רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. 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.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח 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).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 10 שנים מתאריך מתן תוקף.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		ליברמן אברהם – נציג דיירי רובע ח' "א.צ.ר. לדיור"	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512501982		וולטר שיינקמן וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		לפי רשימה מצורפת לתכנית א.צ.ר. לדיור – ע"י נציגו מר אברהם ליברמן	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית אשדוד לפי סעיף 19	

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשוי ופקוח
07-02-2012
נתקבל

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשוי ופקוח
06-02-2012
נתקבל

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**