

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

10.12.2012

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 96/102/03/3

הגדלת זכויות בניה ושינוי נקודתי בקו בניין קדמי

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/8/12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית <u>25/2/13</u> תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה המותרים והקטנת מרווח הבניה הקדמי-דרומי, כך שתתאפשר הסדרת תוספות בניה (שבוצעו ע"י הקבלן וע"י הדיירים), במסגרת בקשה להיתר בניה בבניין מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 5 רובע א' אשדוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהגדלת זכויות בניה ושינוי נקודתי בקו בניין
קדמי.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

96/102/03/3

מספר התוכנית

3.641 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 21/10/2012

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

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

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אשדוד

קואורדינטה X 166,525

קואורדינטה Y 635,650

1.5.2 תיאור מקוםבניין מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 5 ברובע א'
אשדוד**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

אשדוד

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

הרשות

נפה

אשקלון

יישוב

אשדוד

שכונה

רובע א'

רחוב

ז'בוטינסקי

מספר בית

5

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2061	• מוסדר	• חלק מהגוש	16	145,70,69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
76/102/03/3	120 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
76/102/03/3	• שינוי	תכנית זו משנה רק את הקבוע בה מפורשות. כל יתר הוראות תכנית 76/102/03/3 ממשיכות לחול.	י.פ. 4296	06/04/1995

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אליהו זהבי "זהבי אדריכלים"	21/10/2012	1	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אליהו זהבי "זהבי אדריכלים"	21/10/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אליהו זהבי "זהבי אדריכלים"	21/10/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב לעניין מיקום התוספות וחומרי הגמר	נספח בינוי

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.

13/11/2012

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

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
מגיש התוכנית	שריקר לאה	029736071	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 669 אשדוד	---	050 5741685	---	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר ואחרים עפ"י נסח טאבו	029736071	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 669 אשדוד	---	050 5741685	---	---

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל זהבי אליהו	12037785	87679	"זהבי אדריכלים"	לי"ר	העמאות 85, משרד 43 בית פרימק, אשדוד	08-8678618	050-8253020	08-8678706	Marcella@zahavi-studio.com
מודד מוסמך	אבא פיירסקי	008537433	317	"סמי מרקס- שרותי מדידות"	לי"ר	ספיר 3/4 אשדוד	08-8541366	052-8722518	08-8541366	Samim2@012.net.il

13/11/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 14

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

הגדלת זכויות בניה ושינוי נקודתי בקו בניין קדמי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בניה – תוספת 15 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד בחלקה סה"כ תוספת של 630 מ"ר.
- שינוי מרווח (קו) בניה קדמי – דרומי מ- 5 מ' ל- 4.6 מ', 3.8 מ', 3.6 מ', ו- 3 מ', כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.641 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3,986.25 (187.5%)	+630	4616.25	---	---
	מס' יח"ד	42	ללא שינוי	42	---	

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", גובר האמור בטבלה 5.

* בעמודת 'מצב מאושר' – נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בניה מכוח תכניות אלו.
כנ"ל לעמודת 'שינוי למצב מאושר'.

* הנתונים במ"ר מתייחסים לשטח בניה עיקרי.

* 'מפורט' – נתון שניתן להוציא בעבורו היתרי בניה מכוח תכנית זו.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים לא ללונטי	תאי שטח	יעוד מגורים ד'	זרך
	16		
	1		

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	אחוזים	
58.4	2,126	2,126	58.4	
41.6	1,515	1,515	41.6	
100	3,641	3,641	100	
				סה"כ
				מגורים מיוחד
				דרך מאושרת
				סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	• מגורים בלבד. • בקומת קרקע תותר הקמת דירות גן + 7 קומות + קומת דירות גג.
4.1.2	הוראות
עיצוב ארכיטקטוני	חומרי גמר וחיפוי חזיתות למעטפת הבניין: חיפוי אבן נסורה, פסיפס קרמי, קרמיקה או חומר אחר שווה איכות בתיאום עם מהנדס העיר.
העשרת מי תהום	התכנית נמצאת בתחום פגיעות מי תהום גבוהה לפי תמ"א 4/ב/34 לפי כך - לפחות 15% מתוך שטח המגרש הכולל יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים = שטחים מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה (כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכד') שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

٧

(1) 4,616.25 מ"ר (שטח זה אינו כולל מרפסות קיימות לא מקורות, המאפשרות במסגרת היתר מס' 6853).

קומת קרקע 8%

פרוט שטח, שרות מתחת לכניסה הקובעות (3)

(4) עפ"י תכנית 62/101/02/3, תתאפשר גם הקמת ק. טכנית על הגג.*

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר

לאחר אישורה, יופקו היתרי בניה בהתאם לתכנית זו.

6.2 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

בהתאם להוראות תמ"א 38 סעיף 6.3 ובת"י 413 :

א. היתר לתוספות 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 לעריכת 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).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהטיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהטיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חסוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו : בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 חניה

תותר בתחום המגרש עפ"י תכנית מתאר אשדוד.

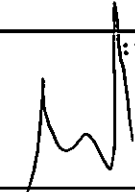
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- מיד עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: לאה שריקר ואחרים – עפ"י נסח טאבו	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי		מספר תאגיד: לא רלוונטי

עורך התוכנית	שם: אליהו זהבי	חתימה: זהבי אדריכלים העצמות 85 מ' 43 אשדוד טל 08-8678618 פקס 08-8678706	תאריך:
	תאגיד: "זהבי אדריכלים"		מספר תאגיד: לי"ר

בעל עניין בקרקע	שם: לאה שריקר ואחרים – עפ"י נסח טאבו	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד: לא רלוונטי		מספר תאגיד: לא רלוונטי