

OK

1013837

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מק/2224

שם תוכנית: שינויים בבית מגורים ברובע ב' באשדוד

עיריית אשדוד
תכנון עיר
04-05-2014
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אשדוד</p> <p>אישור תוכנית מס' 3/מק/2224</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>21.01.2014 ביום</p> <p>201402 בישיבה מס'</p> <p>עו"ד גבריאל כנפו יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה אשדוד</p>	
---	--

<p>הועדה המקומית אשדוד</p> <p>התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה להספקת אישור/בועדה מקומית.</p> <p>אדרי' שלמה נער מהנדס הועדה</p> <p>תאריך: 7/7/14</p>	<p>אדרי' לדה קורסונסקי מנהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד 06/07/14</p>
--	--

<p>ועדה מקומית אשדוד</p> <p>אישור</p>	
---------------------------------------	--

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו בנין צדדי מ-3.0 ל-2.5 מי לפי סעיף 62א(א)(4) ושינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ד"ת אשדוד

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינויים בבית מגורים ברובע ב' באשדוד

מספר התוכנית 2224/מק/3

1.2 שטח התוכנית 578 מ"ר

1.3 מהדורות שלב אישור

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25/12/13

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

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

כן

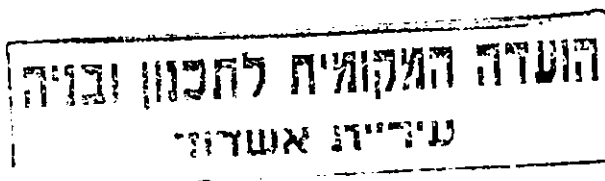
ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן (4)(5)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



OK

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	166.880
		קואורדינטה Y	634.655
מגרש לבית צמוד קרקע ברובע ב' גובל למגרשים בעלי אותו יעוד			
	1.5.2 תיאור מקום		
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אשדוד
		שכונה	רובע ב'
		רחוב	הדרור
		מספר בית	2

יפורסם ברשומות

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2066	מוסדר	חלק מהגוש	506	513,520,197

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

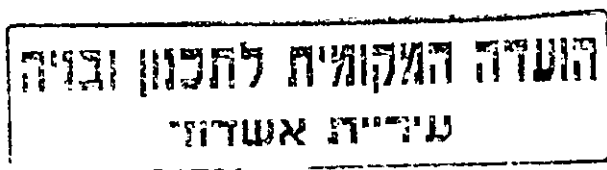
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
21/105/03/3	74

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין



ש.

OK

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21/105/03/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	3771	10/06/90
85/101/02/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 85/101/02/3. הוראות תכנית 85/101/02/3 תחולנה על תכנית זו.	5051	04/02/02
98/101/02/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 98/101/02/3. הוראות תכנית 98/101/02/3 תחולנה על תכנית זו.	5255	11/12/03
2071/מק/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2071/מק/3. הוראות תכנית 2071/מק/3 תחולנה על תכנית זו.	5041	24/12/01
101/02/3	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה	761	13/01/60
22/101/02/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 22/101/02/3. הוראות תכנית 22/101/02/3 תחולנה על תכנית זו.	2581	22/11/79

תכנית זו אינה משנה שטחי בניה, אלא רק מה שמפורט בתכנית זו.

כל יתר ההוראות הקודמות לעניין יעוד מגורים א' עפ"י תכניות תקפות שלא משתנות ע"י תכנית זו ממשיכות לחול.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

W

10

1.7- מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלונטי	15	לא רלונטי	23/04/14	אדרי רבקה פפה	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לא רלונטי	1	23/04/14	אדרי רבקה פפה	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות וחומרי גמר	1:250	לא רלונטי	1	23/04/14	אדרי רבקה פפה	ועדה מקומית	

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.

התורה והתקנות לתכנון ולביצוע
מדיניות אשדוד

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לא רלונטי	יוסף זגורי	014737910	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	הדרור 2 אשדוד	08-8526877	---	---	---	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י	לא רלונטי	רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888	---			בעלים
לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	עיריית אשדוד	לא רלונטי	רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545454	---	08-8677810		
לא רלונטי	זגורי יוסף זגורי רות	014737910 017081092	לא רלונטי	לא רלונטי	רח' הדרור 2/2 אשדוד	08-8526877	---	---	---	חוכרים
לא רלונטי	סבן יוסף סבן פיורלה	6921259 6921260	לא רלונטי	לא רלונטי	רח' הדרור 2/1 אשדוד	08-8525047	---	---	---	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית רבקה פפה	200055010	40126	לא רלונטי	לא רלונטי	הנביא נחום 3 אשדוד	---	052-6644763	153-526644763	Pape2@012.net.il
מודד	א.פגיסקי	8537433	317	לא רלונטי	לא רלונטי	השופטים 1 זכרון יעקב	08-8541366	052-8722518	08-8541366	Samim2@012.net.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ג'נירל'ס אשדוד

23/04/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 15

ok

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

2.1.1 שינוי קו בנין צדדי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון ובניה
2.1.2 שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק תכנון ובניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין צדדי מרחי מ-3.0 מ' ל-2.50 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלית לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.878

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		556.60	0	556.60	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מסי 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", גובר האמור בטבלה 5.

סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע עפ"י תכנית מפורטת 21/105/03/3 = 62.5% שהם 367 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע = 189.60 מ"ר עפ"י תכנית מתאר 85/101/02/3 כמפורט בסעיף 5 להלן



sw

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

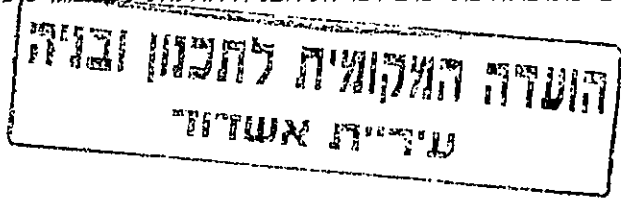
תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב'
	2-3-4	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
66.85	587	מגורים ב' (*)		66.85	587	מגורים א'
33.15	291	דרך מאושרת		33.15	291	דרך קיימת
100	878	סה"כ		100	878	סה"כ

(*) תכנית זו מסבה מתוקף הוראות מבא"ת בלבד אזור מגורים א' לאזור מגורים ב' כתוצאה מסיכום זכויות הבניה החלות על המגרש מתוקף תכניות המתאר הנ"ל.



OK

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	כל תכליות ושימושים יהיו לפי תכנית תקפה מסי 21/105/03/3 (מגורים א')
4.1.2	הוראות
א.	בינוי בנוסף להנחיות בינוי כמפורט בתכנית 21/105/03/3 תותר בניה מבנה חניה במקום סככה לרכב כמצויין בנספח בינוי.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב ותשתיות עיליות
ב.	חניה
4.2.2	הוראות
א.	מעבר כלי רכב ותשתיות עיליות
ב.	חניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"י"ת אשדוד

mo

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת (3)		מעל לכניסה הקובעת					
												שירות	עיקרי	קומה א'	קומת קרקע				
																			שירות
			1 (3)	2	8.5 (2)	49	3.4	2	114.3	671	47.4	189.6	---	147	67 (1)	220	587	1	מגורים ב' (4)

1) לפי תכנית 21/105/03/3 תותר: א- תוספת שטח שירות בקומת קרקע של עד 20 מ"ר (10 X 2) עבור מחסן בגבול המגרש
 ב- הקמת סככה לרכב/מבנה חניה בשטח של 30 מ"ר (15 X 2) אשר תמוקם בצמוד לגבול מגרש קדמי וצדדי ותה
 ג- תוספת שטח עבור ממי"ד בשטח של 17 מ"ר (8.5 X 2) – ובכפוף לתקנות פיקוד העורף.

- 2) גובה מירבי מאבן שפה.
- 3) לפי תכנית 85/101/02/3 תתאפשר בנית מרתף עד גבולות ההיטל האופקי של קומת הכניסה שמעל. סה"כ שטח הבניה בקומת קרקע לפי תכי 21/105/03/3 = 237 מ"ר 80% משטח הנייל כשטח עיקרי במרתף = 189.6 מ"ר 20% משטח הנייל כשטח שירות במרתף = 47.4 מ"ר
- 4) תכנית זו מסבה מתוקף הוראות מבאי"ת בלבד אזור מגורים א' לאזור מגורים ב' כתוצאה מסיכום זכויות הבניה החלות על המגרש מתוקף תכניות המתאר הנייל.
- 5) קווי בנין למבנה עזר וחניה יהיו 0 מ' כמפורט בתכי 21/105/03/3.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ"ר יצחק אשד

6. הוראות נוספות

6.1. חומרי גמר
 חומרי גמר יהיו כמפורט בנספח בינוי

6.2. תנאים למתן היתר בנייה
 6.2.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו
 6.2.2 אישור מח' תשתיות להסדרת הכניסה לחניה כמסומן בנספח הבינוי

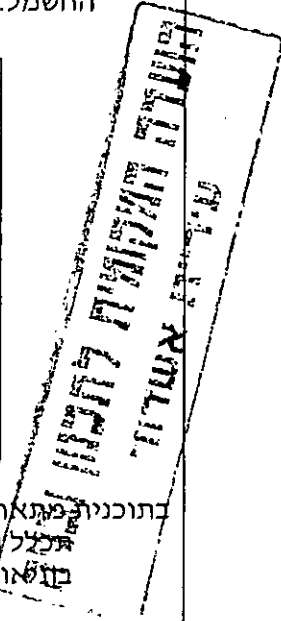
6.3. היטל השבחה
 ועדה מקומית תטיל ותגבע היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. חניה
 חניה בגבולות המגרש ועפ"י תקן חניה לפי תכנית מתאר אשדוד.

6.5. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
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 בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	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



בתוכנית זו מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תצלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר קבועים עם חברת החשמל⁽¹⁾.

⁽¹⁾ כפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.
 עמוד 12 מתוך 15 תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009 23/04/14

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הוועדה 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.

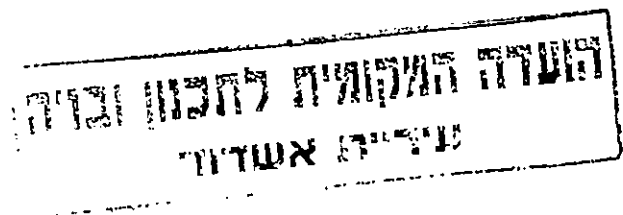
6.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"יד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת 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 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).

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



⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

23/04/14 תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009 עמוד 13 מתוך 15

OK

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

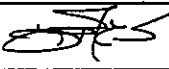
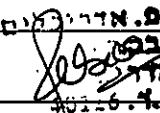
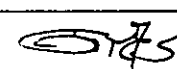

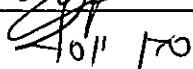

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע תכנית זו היא 5 שנים מיום אישורה

הוועדה המקומית לתכנון ומבנה
עיריית אשדוד

8. חתימות

תאריך: 27/04/2014 מספר תאגיד: לא רלוונטי		חתימה: 	שם: יוסף זגורי תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי	מגיש התוכנית
תאריך: 15/14 מספר תאגיד: 40126		חתימה:  פ.ד.א. אדריכלים	שם: רבקה כפה תאגיד: אדריכלית	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: לא רלוונטי		חתימה:	שם: מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י. תאגיד: לא רלוונטי	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: לא רלוונטי		חתימה:	שם: עיריית אשדוד תאגיד: לא רלוונטי	בעל עניין בקרקע
תאריך: 27/04/2014		חתימה: 	שם: זגורי יוסף	בעל עניין בקרקע
תאריך: 27/04/2014		חתימה: 	שם: זגורי דות	
תאריך: 27/04/2014		חתימה: 	שם: סבן יוסף	
תאריך: 27/04/2014		חתימה: 	שם: סבן פיורלה	