

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/135/03/3

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה ואיחוד במגרשים צמודי קרקע, רובע יז' אשדוד

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
26.01.2014
יחידת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 13/1/14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>13/1/14 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה ברובע יז, אשדוד, בקרקע שמיועדת לבניה צמודת קרקע (אזור מגורים ג').
מטרות התכנית הינן: איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לשני המגרשים הצמודים, תוספת זכויות
בניה מעל ומתחת לקרקע (שטחים עיקריים) וביטול שטחי שירות קיימים מעל לקרקע
תוך שינוי יעוד אזור המגורים הקיים מגרשים לבניה פרטית: ממגורים ג' למגורים ב' מתוקף
הוראות מבא"ת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה ואחוד במגרשים צמודי
קרקע, רובע יז' אשדוד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)**

יפורסם
ברשומות

7/135/03/3

מספר התוכנית

0.788 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

14/01/14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• 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 לעניין
תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 164,250
קואורדינטה Y 630,653

1.5.2 תיאור מקום רובע יז' אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשדוד

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אשדוד

ימורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית רובע יז' רח' תרשיש 25

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2002	מוסדר	חלק מהגוש	-	5

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6/03/03	5164	תכ' זו משנה רק את המפורט בתכ' זו וכל יתר הוראות תכ' 2090/מק/3 ממשיכות לחול.	שינוי	2090/מק/3
04/02/2002	5051	תכ' זו כפופה לתכ' 85/101/02/3	כפיפות	85/101/02/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדר' ויקטור דיברוב	14/01/14		16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' ויקטור דיברוב	14/01/14	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' ויקטור דיברוב	14/01/14	1		1:100	מחייב	נספח בניני

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.

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 (י)
לא רלוונטי	ואיצ'סלב גרויסמן סבטלנה גרוייסמן	304720972 308811967				רח' חורחה לואיס בורחס 11 אשדוד		054-7989989			

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	ואיצ'סלב גרויסמן סבטלנה גרוייסמן	304720972 308811967				רח' חורחה לואיס בורחס 11 אשדוד		054-7989989		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ואיצ'סלב גרויסמן סבטלנה גרוייסמן	304720972 308811967				רח' חורחה לואיס בורחס 11 אשדוד		054-7989989		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Hagit_SAharoni@bezeqint.net	08-8651933	054-5317063	08-8659468	רוגוזין 57/18 אשדוד			55651	307001263	אדרי' ויקטור דיברוב	אדריכל	עורך ראשי
samim2@012.net.il	08-8541366	052-8722518	08-8541366	ספיר 3/4 אשדוד			317	8537433	אבי פגירסקי	מורד	

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

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

תוספת זכויות בניה ואיחוד מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד שני מגרשים צמודים מסי 220 ו-221 למגרש אחד.
- תוספת זכויות בניה:
 - מעל הכניסה הקובעת** – שטח עיקרי מ-300 מ"ר ל-375 מ"ר. שטח שירות – מ-60 מ' ל-0 מ'.
 - מתחת לכניסה הקובעת** – שטח עיקרי מ-0 ל-153 מ' שטח שירות מ-53 מ' (20% משטח המגרש) עבור מגרש 220 +50 מ' (20% משטח המגרש) עבור מגרש 221, סה"כ 103 מ' קיים שטחי שירות ל-48 מ' שטחי שירות.
- שינוי ייעודי קרקע במגרש, ממגורים ג' ע"פ תכנית 3/מק/2090 למגורים ב'.
- שינוי קווי בנייה למרפסת, עפ"י המסומן בתשריט.
- קביעת קווי בניין מתחת לכניסה הקובעת, עפ"י המסומן בתשריט.
- קביעת קווי בנין לבריכת שחיה, עפ"י המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.788 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	528		+228 מ"ר	300 מ"ר	מ"ר	מגורים
	1		-1 יח"ד	2	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	220	מגורים ב'
			לא רלוונטי	1	שצ"פ
			לא רלוונטי	2	דרך

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
65.35%	515	מגורים ב'		65.35%	515	מגורים ג'
28.43%	224	דרך		28.43%	224	דרך
6.22%	49	ש.צ.פ.		6.22%	49	ש.צ.פ.
100%	788	סה"כ		100%	788	סה"כ

**יעוד שלא ע"פ מבאי"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב' - תא שטח 220	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים.	
4.1.2	הוראות	
א.	בתא שטח מס' 220 תותר בניית יח"ד אחת.	
ב.	המבנה יהיה בן 2 קומות ומרתף.	
ג.	גובה מירבי של המבנה 8.80 מ' ממפלס הכניסה 0.00.	
ד.	יותר לבנות מחסן בקו בנין 0 צדדי.	
ה.	<p>הנחיות בניה: החזיתות תהיינה בציפוי אבן. האבן תהיה חלקה או "מוטבה" בגוונים בהירים ובמישור אחיד. יותר שילוב טיח מגוון בשטח שלא יעלה על 30% משטח החזיתות, וכן יותר שילוב בחיפוי לוחות עץ וכן בלוחות אלומיניום לאישור מהנדס העיר או גורם מטעמו. סוגי חומרי הגמר יהיו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד), תותר בניית חדר מדרגות שתוביל אל מפלס הגג.</p> <p>גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית. גדר זו תבנה כך, שציר מרכזי יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים, אלא מן הכניסות הפונות אל הרחובות הפנימיים, כמסומן בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת - תא שטח 2	
4.2.1	שימושים	
א.	מיועד לדרכים, מדרכות והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות בלבד.	
4.2.2	הוראות	
א.	ע"פ תכנית 2090/מק/3	

4.3	שם ייעוד: ש.צ.פ - תא שטח 1	
4.3.1	שימושים	
א.	בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים להולכי רגל, מעבר קווי תשתית, מתקנים הנדסיים, מתקני משחקים, ספורט ונופש פתוחים.	
4.3.2	הוראות	
א.	ע"פ תכנית 2090/מק/3	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי- (צפוני)	אחורי- (מזרחי)	קדמי- (צפוני)	קדמי- (דרומי)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	עיקרי							
כמסומן בתשריט				1	2	8.80	46%	1.94	1	111.84	576	*48	153	0	375	515	220	מגורים ב'

*שטחי שירות עבור ממ"דים, חדר כביסה, חדר מכוונות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה :**

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים :

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון המגיש, על כל שטח התכנית.
2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.
3. על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
4. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2 חלוקה ורישום :

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

6.3 הפקעות לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: 220, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.

6.5 בריכה :

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בכריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.6. הוראות בנושא חשמל :

א. תנאי למתן היתר בניה 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.

מצייר 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: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 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.

6.7. היטל השבחה :

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9 שימור וניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34:

א. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו')

ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש – בהיוועצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	היתר בניה	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 304720972 308811967</p>	<p>ויאצ'סלב גרוייסמן סבטלנה גרוייסמן</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מס' רשיון 55651</p>	<p>אדריכל ויקטור דיברוב</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>מספר ת.ז.: 304720972 308811967</p>	<p>ויאצ'סלב גרוייסמן סבטלנה גרוייסמן</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p>	<p>בעלים</p>
<p>מספר ת.ז.: 304720972 308811967</p>	<p>ויאצ'סלב גרוייסמן סבטלנה גרוייסמן</p>		