

בניין - 18/10/11  
00!

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית אשדוד  
מק"ת תכנון ומב"ת

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/מק/2240

שם תוכנית: שינוי קו בניין במגרש למגורים ברובע יג'

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיפים 62 א (א) (4) ו-62 א (א) (5)

אישורים

### הפקדה מתן תוקף

ועדה מקומית אשדוד  
 אישור תכנית מס' 2240/מ/3  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 201021 ביום 21/12/10

ב/י  
 דר' יחיאל כסני  
 יו"ר הועדה

**הועדה המקומית אשדוד**  
 התוכנית עברה בדיקה תכנונית ונמצאה  
 ונמצאה ראויה לדין בועדה מקומית

15.11.10  
 אדרי' שלמה כר  
 מחנכס הועדה

21/12/10  
 תאריך

אדרי' יחיאל כסני  
 מנהל מחלקת תכנון עיריית אשדוד

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
 עיריית אשדוד

## דברי הסבר לתוכנית

מהות התוכנית הנה שינוי קו בניין עילי בחזית הדרומית במבני המגורים, בכדי לאפשר תוספת מרפסות שמש מקורות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קו בניין עילי במגרש למגורים ברובע יג' עפ"י סעיפים 62א(א)(4) ו-62א(א)(5).

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

2240/מק/3

מספר התוכנית

ד' 5.512

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

08.08.11 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

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

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4 ו-62א(א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעוניין תכנון תלת מימדי

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

04!

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 166,600  
קואורדינטה Y 631,275

רובע יג', קטע מזרחי של הרובע. בצומת רח' דוד המלך ושד' אלטלנה.

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 השויות מקומיות רשות מקומית אשדוד

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות  
אשקלון  
אשדוד

נפה

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
רובע יג' המלך אליקים 11,13

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2396	מוסדר	חלק מהגוש	43	76,77,84

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
2396	2014

**1.5.7 מגהשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
30/במ/3	313

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

**הועדה המקומית לתכנון ובנייה**  
**עיריית אשדוד**

א.א.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.06.1991	3891	התוכנית משנה את המפורט בתוכנית זו וכפופה ליתר הוראותיה.	• שינוי	30/במ/3 ✓
25/11/1997	4591		• בכפיפות	✓ 62/101/02/3
04/02/2002	5051		• בכפיפות	✓ 85/101/02/3
30.08.1978	2464		• בכפיפות	✓ 20/101/02/3
18.05.2005	-		• בכפיפות	✓ תמא/38
24.03.2008		תוכנית הקובעת את גודל המגרש.	• בכפיפות	✓ 3/65/20
11.12.2003		תוכנית זו קובעת את תקני החניה במגרש.	• בכפיפות	✓ 96/101/02/3
08.10.03		תוכנית זו קובעת תנאים להקמת מצללות במרפסות.	• בכפיפות	✓ 98/101/02/3

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדריכל ויקטור קאינוב	08.08.11	-	13		מחייב *	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדריכל ויקטור קאינוב	08.08.11	1	-	1:500	מחייב *	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אדריכל ויקטור קאינוב	08.08.11	1		1:500	מנחה ומחייב לעניין קווי בנין, מיקום התוספת וחומרי הגמר.	נספח בנין לתוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ע"ר"ת אשדוד

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

מגיש התוכנית 1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת (ת) / חלקה 43
	הרמן בוריס - וועד בית המלך אליקים 11, בשם דיירי הבניינים אליקים 11,13	308679141	לא רלוונטי	אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	המלך אליקים אשדוד 11/30		054-7472120			2396

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	
	הרמן בוריס-וועד בית המלך אליקים 11 בשם דיירי הבניינים אליקים 11,13 עיריית אשדוד	308679141	אשדוד	אשדוד	המלך אליקים אשדוד	08-8545318 08-8545319		054-7472120	08-8677810	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	ויקטור קאזנוב	319457578	00105709	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח' הציונות 23 ( משרד מרכז ספיר ) משך 6 בי רובע הסיטי אשדוד	08-9530134	052-5462117	08-9530134	vkainov@gmail.com
	מורטוב אלכס	307040618	959	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח' העצמאות 35/16 רובע הסיטי אשדוד	077-9630239	050-4505105	077-9630239	murch@bezeqil.net

השטח המקומית לתכנון ותנ"מ  
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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינוי קו בניין לצורך בניית מרפסות מקורות עפ"י סעיפים 62 א (א) (4) ו-62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בניין דרומי נקודתי מ-13.0 מ' ל-10.0 מ' וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לצורך בניית מרפסות מקורות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 5:512 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מבנה				
		6,136	אין	6,136	מ"ר	מגורים ג'
		64	אין	64	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח יעוד	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מגורים ג'	דרך מאושרת
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	43	100,200
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	300	

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	יעוד
91.51	5,044.0	5,044.0	מגורים מיוחד
6.70	369.43	369.43	דרך מאושרת
1.79	98.49	98.49	דרך משולבת
100.0	5995.77	5511.92	סה"כ

השרד הממונה לתכנון ובנייה  
 ע"י: ת. אשדוד

לא

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. מגורים בלבד. כל השימושים עפ"י תוכנית 3/במ/30.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. 1 עיצוב אדריכלי-חומרי הגמר של התוספות יהיו מפסיפס בגוונים כדוגמת הקיים, וממעקות מאלמנטים קלים כגון ברזל, אלומיניום, זכוכית וכד'. 2 תוספת המרפסות תבוצע בעמודה שלמה או בחזית שלמה.	

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. לפי תוכנית מפורטת מסי 3/במ/30.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א. בהתאם לתוכניות התקפות ללא שינוי מהוראות התוכניות התקפות.	

<b>4.3 שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א. לפי תוכנית מפורטת מסי 3/במ/30.	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א. בהתאם לתוכניות התקפות ללא שינוי מהוראות התוכניות התקפות.	

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קדמי- לרח' אליקים	קווי בניה (מטר)		קדמי- לרח' אלטלנה	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לזכום נטו	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צפוני	צדדי- מערבי		מתחת לכניסה	מתחת הקובעת							מעל לכניסה	הקובעת			
כפי שנסמון בתשריט (2)	1	11 (1)	32	12.70	64	45	294.96	14878.0	5,044.0 (4)	-	3,698.0 (4)	6,136.0 (5)	5,044.0 (3)	43	מגורים ג'	

(1) 8 קומות טיפוסיות+ק. עמודים+ק. חדרים על הגג+ק. טכנית.  
 (2) קו בנין 10.00 מ' נקודתי למרפסות בלבד.  
 (3) שטח מגרש עפ"י מדידה עדכנית.  
 (4) אופן חישוב שטחי השירות עפ"י : תיקון 85/101/02/3 : ק. קרקע : שטח הקומה (עיקרי+שירות) - 45% משטח המגרש ( 5,044.0 ) = 2,269.80 מ"ר. השטח הבנוי והסגור לא יעלה מעל 70% משטח הקומה והיתרה תשמש כקומה מפולשת או כתניה מקורה.  
 ק. טיפוסית : 15.0 מ"ר לכל ח. מדרגות משותף ( 8 קומות 2 X בניינים ) = 240.0 מ"ר.  
 17.0 מ"ר לכל יח"ד ( 64 יח"ד ) = 1,088.0 מ"ר עבור לובי קומות, ארונות תשתית, מרחבים מוגנים ומחסנים.

שטחי שירות למתקנים על הגג : 50.0 מ"ר 2 X בניינים = 100.0 מ"ר עבור חדרים טכניים (מעליות, משאבות וכד') .  
 שטחי שירות מתחת לק. קרקע : שטח קומת המרתף (שירות) - 100% משטח המגרש ( 5,044.0 ) = 5,044.0 מ"ר.  
 בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחנייה תת-קרקעית. מכלול הקומות ייקבע בהתאם למאזני החניה.

(5) כולל שטחי מרפסות.

השדרה המקומית לתכנון ומבנה  
 עיריית אשדוד

ok!

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר-בניה**  
היתרי בניה יינתנו עפ"י תוכנית זו ועפ"י תוכנית מס' 3/במ/30.

**6.2 היטל השבחה**  
היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

**6.3 חניה**  
בתחום המגרש-עפ"י תקן תוכנית המתאר אשדוד, נכון לעת הוצאת היתרי בניה.

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

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

**הועדה המקומית לתכנון ומניה**  
**עיריית אשדוד**

**8. חתימות**

<p>24/08/11                  תאריך: ועד הבית                  אלקים 11 אשדוד</p> <p>ועד הבית                  אלקים המלך</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: הרמן בוריס-וועד בית                  המלך אליקים 11 -                  בשם דיירי הבניינים                  המלך אליקים 11, 13</p>	<p>מגיש                  התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלוונטי</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי</p>		

<p>24/08/11                  תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> <p>קאינוב ויקטור                  אדריכל, מספר                  רשיון: 105709</p>	<p>שם: ויקטור קאינוב</p>	<p>עורך                  התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלוונטי</p>	<p>תאגיד: לא רלוונטי</p>		

<p>24/08/11                  ועד הבית                  תאריך: אלקים 11 אשדוד</p> <p>ועד הבית                  אלקים המלך</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: הרמן בוריס-וועד בית                  המלך אליקים 11 -                  בשם דיירי הבניינים                  המלך אליקים 11, 13</p>	<p>בעל עניין                  בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלוונטי</p>	<p>תאגיד: לא רלוונטי</p>		

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 עיריית אשדוד**

## נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: 2240/מק/3 שם התוכנית: שינוי קו בניין במגרש למגורים ברובע יג' עורך התוכנית: אדריכל ויקטור קאינוב (עורך ראשי) תאריך: 24/08/11

קאינוב ויקטור  
חתימת ריכל מספר  
רשיון: 105709

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

**שימו לב!**: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)	התוכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.	30.11.2010
סעיף 109 (ב)	אושרה/לא אושרה	

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד