

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים-מחוז דרום

07.12.2011

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/135/03/3

שם תוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במגרשים צמודי קרקע, רובע

ז' אשדוד

עניינת אשדוד  
אגף תכנון רשויות/פקוח  
מחלקת רשויות על הבניה

07-11-2011

נתקבל

מחוז - הדרום  
מרחב תכנון מקומי - אשדוד  
סוג תוכנית - מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 5/135/03/3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19/11/11 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5/135/03/3  
בורסמה בילקוט הסכומים מס' 6372  
מיום 15/12/11

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חלה ברובע יז, אשדוד, בקרקע שמיועדת לבניה צמודת קרקע (אזור מגורים א', ג'). התכנית מציעה איחוד וחלוקה למספר מגרשים צמודי קרקע: חלוקת 4 מגרשים קיימים ל-8 מגרשים מוצעים (בחלקה מערבי של הרובע) ואיחוד 8 מגרשים ל-4 (בחלק המזרחי של הרובע ובהתאם לתכניות איחוד שאושרו), סה"כ מדובר על 12 מגרשים בתחום התכנית. זאת ע"מ לאפשר המשך של בניית שכונת קוטגיים ברובע ע"י חבי אבו יחיאל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במגרשים צמודי קרקע, רובע יז' אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

5/135/03/3

מספר התוכנית

4.118 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

19.09.2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא רלוונטי לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

בהסכמת בעלים. 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	164-260
		קואורדינטה Y	630-560
1.5.2	תיאור מקום	רובע יז', אשדוד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב	חלק מתחום הרשות אשקלון אשדוד רובע יז' רח' אגת 2,8 רח' אודם 30 רח' נופך 3,5,7,9,28,30 רח' תרשיש 6,8
	יפורסם ברשומות	מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2002	מוסדר	• חלק מהגוש		4,5,35
2004	מוסדר	• חלק מהגוש		14,63,72

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
3/135/03/3	א'121, א'117, א'123, א'127
2090/מק/3	251,252,253,254,240,241,236,237
תכנית איחוד מגרשים ת.א/264	א'240, א'236
תכנית איחוד מגרשים ת.א/265	א'251, א'253

**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
3/135/03/3	שינוי	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכ"ז וכל יתר הוראות תכ"ז 3/135/03/3 ממשיכות לחול.	5781	28/02/08
ת.א. 265	שינוי	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכ"ז וכל יתר הוראות תכ"ז איחוד 265 ממשיכות לחול.		25/10/06
ת.א. 264	שינוי	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכ"ז וכל יתר הוראות תכ"ז איחוד 264 ממשיכות לחול.		4/10/06
ת.א. 261	שינוי	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכ"ז וכל יתר הוראות תכ"ז איחוד 261 ממשיכות לחול.		5/07/06
3/מק/2090	כפיפות	תכ"ז זו כפופה לתכ"ז 3/מק/2090	5164	6/03/03
3/02/101/98	כפיפות	תכ"ז זו כפופה לתכ"ז 3/02/101/98	5255	11/12/03
3/02/101/85	כפיפות	תכ"ז זו כפופה לתכ"ז 3/02/101/85	5051	04/02/2002
3/02/101/62	כפיפות	תכ"ז זו כפופה לתכ"ז 3/02/101/62	4591	25/11/1997

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר	קצי"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חגית סהרונני נקש בשיתוף אדרי' ויקטור דיברוב	11.10.10		24		---	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	חגית סהרונני נקש בשיתוף אדרי' ויקטור דיברוב	11.10.10	1			1: 500, 1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	חגית סהרונני נקש בשיתוף אדרי' ויקטור דיברוב	11.10.10	1			1: 200	מנחה	נספח בינוי

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



**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

1. איחוד וחלוקה של מגרשים.
2. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ב'.
3. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמות להקים עליו בנין.
4. שינוי מס' יחידות הדיור במגרשים.
5. שינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. חלוקה של מגרשים מס' 117א', 121א', 123א', 127א'
2. שינוי ייעוד קרקע במגרשים 251, 253, 236 ו-240 ממגורים ג' למגורים ב'.
3. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
4. א. שינוי מס' יחידות הדיור בתאי השטח 236, 240, 251, 253 (סה"כ 4 יח"ד)  
 מ-2 יח"ד ליח"ד אחת בכל תא שטח.  
 ב. תוספת 4 יח"ד לתאי שטח חדשים מס' 118, 122, 123, 128 ליצירת בינוי לקוטג'ים דו-משפחתיים.
5. קביעת קו בנין צדדי 0.0 מ' לקיר המשותף במגרשים 117, 118, 121, 122, 123, 124, 127, 128

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 4.118 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3028	אין שינוי	3028 מ"ר	מ"ר	מגורים
		מ"ר				
		12	אין שינוי	12	מס' יח"ד	

**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' 35), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	117,118,121,122,123,124,127,128	מגורים א'
	לא רלוונטי	236,240,251,253	מגורים ב'

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 מיוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
47.35%	2092	מגורים א'	47.35%	2092	מגורים א'
52.65%	2326	מגורים ב'	52.65%	2326	מגורים ב'
100%	4118	סה"כ	100%	4118	סה"כ

<b>4 ייעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א' תאי שטח 117,118,121,122,123,124,127,128</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים, בניינים דו משפחתיים. בכל תא שטח תותר בניית יח"ד אחת עם קיר משותף (קו בניין 0.0 מחייב) כמסומן בנספח הבינוי. המבנים יהיו בני 2 קומות בגובה מירבי של 8.8 מ'.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
ל"ר	

<b>4.2 שם ייעוד: מגורים ב' תאי שטח 236,240,251,253</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מגורים, בניינים חד-משפחתיים. בכל תא שטח תותר בניית יח"ד אחת. המבנים יהיו בני 2 קומות בגובה מירבי של 8.8 מ'.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
על תכנית זאת שמסבה מתוקף הוראות מבא"ת בלבד, אזור מגורים ג' לאזור מגורים ב', לא יחולו תיקונים לתכ' המתאר שמוסיפים זכויות בניה לאזור מגורים ב'.	

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

קווי בנין (מס'ר)	מספר קומות (5)		גובה מבנה (מטר) (5)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יחיד	אחוז בנייה (%)	סה"כ שטח בנייה במ"ר	שטחי בנייה במ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	עיקרי	שטח				
כמוסמן בתשריט	1	2	8.8	46%	1	98.5%	262	(1) 24.4	(1) 97.6	15	125	266	117	מגורים א'
	1	2	8.8	46%	1	100.4%	258	(1) 23.6	(1) 94.4	15	125	257	118	
	1	2	8.8	46%	1	100.4%	258	(1) 23.6	(1) 94.4	15	125	257	121	
	1	2	8.8	46%	1	98.5%	262	(1) 24.4	(1) 97.6	15	125	266	122	
	1	2	8.8	46%	1	98.5%	262	(1) 24.4	(1) 97.6	15	125	266	123	
	1	2	8.8	46%	1	100.4%	258	(1) 23.6	(1) 94.4	15	125	257	124	
	1	2	8.8	46%	1	100.4%	258	(1) 23.6	(1) 94.4	15	125	257	127	
	1	2	8.8	46%	1	98.5%	262	(1) 24.4	(1) 97.6	15	125	266	128	
	1	2	8.8	46%	1	195%	980	(4) 600	-	60	(3) 320	600	236	
	1	2	8.8	46%	1	172%	862	(4) 502	-	60	(3) 300	502	240	
1	2	8.8	46%	1	162%	990	(4) 610	-	60	(3) 320	610	251		
1	2	8.8	46%	1	162%	994	(4) 614	-	60	(3) 320	614	253		

1

18/07/11

תבנית הולאות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14

תערוכת:

(1) באזור מגורים א' בתאי שטח מס': 117,118,121,122,123,124,127,128 חלית הנחיות תכ' מתאר 85/101/02/3 תתאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שפעל מפלס הכניסה הקובע עד 80% משטחו של המרתף יוכל לשמש למטרות עיקריות, בתנאי שיבנה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולתקנות חוק התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות) ותשל"ל-1970 המתאימות לשימושים עיקריים (גובה, אורור, תאורה וכדומה). יתרת המרתף תשמש למטרות שירות (שטח שירות).

(2) על תכנית זאת שמטבה מתוקף הוראות מב"א בלבד, אזור מגורים ג' לאזור מגורים ב', לא יחולו תיקונים לתכ' המתאר שמוסיפים זכויות בנייה לאזור מגורים ב' לתאי שטח: 251,253,236,240.

(3) שטח עיקרי מקסימלי בלא שטח מס' 240 לא יעלה על 300 מ"ר. שטח עיקרי מקסימלי בתאי שטח מס' 236,251,253 לא יעלה על 320 מ"ר.

(4) תותר הקמת מרתף עד 100% משטח המגרש בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לתניה תת קרקעית (ע"פ תיקון 85 למתאר). בניית מרתף בקו בנין 0 תותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים.

(5) על גגות המבנים לא תאושר בנייה כלשהיא, למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד')<sup>5</sup>

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו וע"פי תכניות מס' 3/135/03/3 ו- 2090/מק/3.  
תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון המגיש, על כל התכנית.

סיכונים סיסמיים :

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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 תו"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.
2. 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).

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

**6.2 חלוקה ורישום :**

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

**6.3 הפקעות לצורכי ציבור :**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה 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.

**6.4 חניה :**

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד. לכל יחיד יתוכננו 2 מקומות חניה.

**6.5 בריכה :**

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכ' זו

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	אבו יחיאל - חברה לבניין בע"מ ABU YEHIEL-BUILDING COMPANY LTD. מספרת ז.פ. 511512857 מספר ת.ד. 15023
	אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ		
עורך התוכנית	שם: חגית סהרוני נקש	חתימה:	תאריך: חגית סהרוני נקש מס' רשיון 26388
	מס' רשיון 26388		
עורך התוכנית	שם: אדריכל ויקטור דיברוב	חתימה:	תאריך: אדריכל ויקטור דיברוב מס' רשיון 55651 ת.ד. 3516 טל: 052-7454987
	מס' רשיון 55651		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: חתימה:
	תאגיד: אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ	מספרת ז.פ. 511512857 מספר ת.ד. 15023	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: חתימה:
	תאגיד: מדינת ישראל באמצעות קי.בי.ע.	מספרת ז.פ. 511512857 מספר ת.ד. 15023	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: חתימה:
	עו"ד צחי אבו בנאמנות	מספר ת.ד. 038382651	

