

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 20/130/03/3

שם תוכנית: תוספת יח"ד וזכויות בניה במגרש 2015 – רובע י"ב אשדוד

משרד הפנים-מחוז דרום  
20.06.2012  
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/6/12 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>י"ד הוועדה המחוזית 12/8/12 תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מגרש 2015 (חלקה 48) ממוקם בקצה הדרום מערבי של רובע י"ב ופונה לצומת השדרות הרצל ורבין בגבול הרובעים י"ב – י"א ו-ט"ו.

במגרש הולך ונבנה בניין ראשון מתוך 2 מבנים מותרים עפ"י תכנית מאושרת מס' 3/במ/10.

תכנית זו מציעה להגיע ל-78 יח"ד, כאשר 4 יח"ד יהיו דירות קטנות, עד 80 מ"ר.

תוספת היח"ד תתבצע רק בבניין השני במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת יח"ד וזכויות בניה במגרש 2015 – רובע י"ב אשדוד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
20/130/03/3	מספר התוכנית		
3.751 ד'		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
05/06/2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלבנטי	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	165/275
		קואורדינטה Y	631/675
1.5.2	תיאור מקום	המגרש הממוקם בקצה הדרום מערבי של רובע י"ב הגובל עם שדי יצחק רבין ורובע ט"ו מדרום, חלקה 47 (שצ"פ) ורובע י"א ממערב ומגרשי מגורים אחרים מצפון וממזרח.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות אשקלון אשדוד
		יישוב	י"ב
		שכונה	שבט נפתלי
		רחוב	11,13
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2438	מוסדר	חלק מהגוש	48	41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
2438	2016

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10/במ/3	2015

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	תאריך	מספר ילקוט פרסומים
10/במ/3	שינוי	הוראות תכנית 10/במ/3 ימשיכו לחול פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו.	19/04/1996	4400
✓ 98/101/02/3	כפיפות	בעניין פרגולות במרפסות	11/12/2003	5255
✓ 85/101/02/3	כפיפות	שינוי למתאר	04/02/2002	5051
✓ 62/101/02/3	כפיפות	שינוי למתאר	25/11/1997	4591
✓ 96/101/02/3	כפיפות	שינוי למתאר	08/10/2003	5224
✓ 2071/מק/3	כפיפות	קווי בניין לפרגולות	24/12/2001	5042

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר וולטר שיינקמן	06/2012	--	15	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר וולטר שיינקמן	06/2012	1	--	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר וולטר שיינקמן	06/2012	1	--	1:500	מנחה, המחייב מבחינת העמדת הבניינים, מס קומות, קווי בניין	נספח בניוי התוכנית
	מח' תשתיות עיריית אשדוד ו-ועדה מחוזית	אירית יוגב	11/2009 11/2011	1	--	1:250	מנחה, המחייב מבחינת כמות מקומות חניה, כניסות ויצאות למגרש	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	רונית טורק-איכות הסביבה ותכנון סביבתי, ניהול פרויקטים וישועץ	02/2011	--	40	--	מחייב	נספח מקרו אקלים - דו"ח הצללות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
--	יצחק חדר מורשה חתימה	54778030	--	יחד הבונים יזום ובניה בע"מ	512428145	האורגים 29 אשדוד	088530999	0544291700	088530996		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
--	--	מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י.		יפו 216 ירושלים	025318888			
--	--	עוררית אשדוד		הגוד העברי 10 אשדוד	08-8545318			
--	54778030	יחד הבונים יזום ובניה בע"מ	512428145	האורגים 29 אשדוד	088530999	0544291700	088530996	

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ולטר שיינקמן	011884244	36832	ולטר שיינקמן בע"מ	512501982	ת.ד. 14327 אשדוד 77711	088650022	0505271069	088650023	Walter@walter.co.il
אבי פגיסקי		317	סמי מרקס שרותי מידות		ג' אשדוד 32		0528722518	088541366	Samim2@012.nct.il
אירית יוגב		74172	יוגב הנדסה	016724593	ת.ד. 1675 רעות 71799	089188788		089151560	Irit@yogeveng.co.il
רונית טורק			רונית טורק איכות הסביבה ותכנון סביבתי		הדגן 3 גבעת עזח 37808	07752288085	0524440650	07752288085	turkronit@gmail.com

**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 רלבנטי	לא רלבנטי

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, יח"ד וקומות במגרש 2015 – רובע י"ב

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת זכויות בניה מ- 6,640 מ"ר עיקריים ל- 11,460 מ"ר עיקריים.
2. הגדלת מספר יח"ד מ- 64 יח"ד ל- 78 יח"ד במגרש.
3. שינוי גובה המבנה: מ- 8 קומות מלאות וקומת חדרי גג, מעל קומת עמודים וחניון תת-קרקעי ל- קומת קרקע הכוללת יחידות דיור + 11 קומות מגורים וקומה חלקית למתקנים על הגג, הכל מעל קומה תת-קרקעית (מפלס -1) הכוללת יחידות דיור בשילוב עם חניה וקומת חניה תת-קרקעית (מפלס -2).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3,751 מ"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
--		11,460	4,820	6,640	מ"ר	מגורים
4 יחיד מתוך 14 יחיד הנוספות יהיו דירות קטנות בנות 3 עד 3.5 חדי בשטח של 70 מ"ר עד 80 מ"ר. (ראה סעיף 4.1.2 אי להלף)		78	+14	64	מס' 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" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		48	מגורים ד'
		41	דרך

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

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	אחוזים	מ"ר	יעוד
	מ"ר	יעוד					
98%	3,686	מגורים ד' - תא שטח 48	3,686	98%	3,686	מגרש 2015	אזור מגורים מיוחד * מגרש 2015
2%	65	דרך	65	2%	65		דרך
100%	3,751	סה"כ	3,751	100%	3,751		סה"כ

\* יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים בלבד
	4.1.2	הוראות
<p>מגרש 2015 : מותרת הקמת 2 בנייני מגורים במגרש.  <b>בבנין 1 :</b>            2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : מפלס 2- מיועד לחניה משותפת ל-2 המבנים.            במפלס 1- : 2 יח"ד ובריכות שחיה הצמודות לדירות, חניה ומחסנים.            בקומת הקרקע 2 יח"ד דיור ולובי כניסה.            9 קומות טיפוסיות הכוללות 3 יח"ד בקומה .            קומה 10 הכוללת 2 יח"ד ובריכות שחיה הצמודות לדירות.            קומה 11 כוללת יח"ד 1 (פנטהאוז) ובריכת שחיה הצמודה לדירה.            קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.            סה"כ בניין מס' 1 : 34 יח"ד.</p> <p style="text-align: center;"><b>בבנין 2:</b>            2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : מפלס 2- מיועד לחניה משותפת ל-2 המבנים.            במפלס 1- : 2 יח"ד ובריכות שחיה הצמודות לדירות, חניה ומחסנים.            בקומת הקרקע 2 יח"ד ולובי כניסה.            בקומה ראשונה : 4 יח"ד קטנות בנות 3-3.5 חדי בשטח עיקרי של לפחות 70 מ"ר עד 80 מ"ר.            8 קומות טיפוסיות הכוללות 4 יח"ד בקומה.            קומה 10 הכוללת 3 יח"ד ובריכת שחיה הצמודה לאחת הדירות.            קומה 11 הכוללת יח"ד 1 (פנטהאוז) ובריכת שחיה הצמודה לדירה.            קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.            סה"כ בניין מס' 2 : 44 יח"ד</p> <p style="text-align: center;">סה"כ יח"ד במגרש : 78 יח"ד.</p>	א.	הוראות בניה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד)	צפיפות לדונם (נטו)	תא שטח (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה מ"ר		שטח מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד		
	ציד- ציד- ימני שמאלי	קווי בנין	מתחת לבנייה לקובעת	מעל לבנייה לקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה לקובעת			מעל לבנייה לקובעת	
כמוסמן בתשריט		2	ק"ק+11 קומות+קומה חלקית למתקנים על הגג	40	21.16	40%	78	525.23%	19,360	4,500	760	3,400 (**)	10,700 (*)	3,686	48	מגורים ד'

(\*) 4 דירות תהיינה בנות 3-3.5 חדרים בשטח עיקרי של לפחות 70 מ"ר ולכל היותר 80 מ"ר ובהתאם לקריטריונים אשר יקבעו ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר.

(\*\*) לובי כניסה, מבוטאות וחדרי מדרגות, ממ"דים, מתקנים טכניים וקומת עמורים.

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

1. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו.
2. סימון הריסה למבנה יביל "משרד" יופיע בבקשה להיתר בניה לבניין מס' 2 והריסתו בפועל יהיה תנאי למתן טופס 4.
3. לא ייתן טופס 4 לאכלוס בניין מס' 2 ללא אישור של מחלקת פיקוח על הבניה של הרשות המקומית לביצוע הריסת המבנה היביל והשלמת עבודות הפיתוח והגינון במקום.
4. אישור מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית או מי מטעמם להנחיות מפורטות לבניה ירוקה עפ"י סעיף 6.6 להלן.
5. 4 דירות תהיינה בנות 3-3.5 חדרים בשטח עיקרי של לפחות 70 מ"ר ולכל היותר 80 מ"ר ובהתאם לקריטריונים אשר יקבעו ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

**6.2 חניה**

1. החניה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.
2. החניה תהיה ברובה תת-קרקעית.

**6.3 פיתוח**

לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגוון לרווחת הדיירים.

**6.4 היטל השבחה**

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

**6.5 שימור וניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א**

4/ב/34

התכנית מצויה בתחום פגיעות א' עפ"י סימון במפה מס' 2 בתמ"א 4/ב/34. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 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 הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.6 בניה ירוקה**

בבקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו, יכללו הנחיות מפורטות לבניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף (בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה), ברמה של "בניין ירוק", שלא תפחת מ-55 נקודות. תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור הנחיות אלו על ידי מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית או מי מטעמם.

**6.7 הנחיות לתכנון בריכה שחיה פרטית בבניין**

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף.

**8. חתימות**

תאריך: 8/6/12	חתימה: <b>יחד הבונים</b> <b>ייזום ובניה בע"מ</b> ח.פ. 51-242814-5	שם: יצחק חדד מורשה חתימה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512428145	תאגיד/שם רשות מקומית: יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ		
תאריך: 5/6/12	חתימה: <b>וולטר שיינקמן</b> אדריכלים בע"מ	שם: אדרי וולטר שיינקמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512501982	תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד:	תאגיד: עיריית אשדוד		
תאריך: 8/6/12	חתימה: <b>יחד הבונים</b> <b>ייזום ובניה בע"מ</b> ח.פ. 51-242814-5	שם: יצחק חדד (מורשה חתימה)	בעל עניין בקרע (חוכרים)
מספר תאגיד: 512428145	תאגיד: יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ		