

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 3/מק/2225

שם תוכנית: שינוי קווי בנין והנחיות בינוי במגרש למגורים, רובע ה', אשדוד

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מפורטת ללא איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)(4)(5) לחוק התכנון והבניה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אשדוד          אישור תכנית מס' 2225/מק/13          הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית          בשיבה מס' 201205 ביום 06/03/12          דר' יחיאל לסדי          י"רד הועדה</p>	
--	--

<p><b>הועדה המקומית אשדוד</b>          התוכנית עברה בדיקה תכנונית ומוקדמת          ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית          ומצאה ראויה לאישור          אדר' שלמה נצר          מהנדס הועדה</p>	<p>19/6/12          אדר' חיה אלעד-גורלינג          מנהלת מחלקת תכנון העיר          עיריית אשדוד</p>
---	---

**דברי הסבר לתוכנית**

שינוי קווי בנין קדמיים וקו בנין אחורי חלקי על מנת להסדר מצב קיים ושינוי בהוראות  
בינוי למבנה חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קווי בנין והנחיות בינוי במגרש למגורים, רובע ה', אשדוד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
2225/מק/3	מספר התוכנית	
809 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
אישור	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
03/04/12	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
62 א(א) סעיף קטן (4)(5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

או

**1.5 מקום התוכנית**

נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** **מרחב תכנון מקומי אשדוד**

קואורדינטה X 167/045  
קואורדינטה Y 633/860

תיאור מקום **המגרש נימצא בפניה רחובות ברנר ושלונסקי**

רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** **עירית אשדוד**  
**התייחסות לתחום הרשות**  
**חלק מתחום הרשות**

כתובות שבהן חלה התוכנית **נפה** **אשקלון**  
**יישוב** **אשדוד**  
**שכונה** **רובע ה'**  
**רחוב** **אברהם שלונסקי**  
**מספר בית** **2**

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2071	מוסדר	חלק מהגוש	265	281,280

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
2071	2068

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/106/03/3	13

1.5.8 **מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

*Handwritten signature*

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07/03/83	108	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	שינוי	14/106/03/3
04/02/02	5051	כל ההנחיות הרלוונטיות למגורים אי חלות על המגרש. שינוי יעוד הקרקע ממגורים אי למגורים בי עקב הנחיות מבא"ת בלבד	כפיפות	85/101/02/3
25/11/97	4591		כפיפות	62/101/02/3
08/01/04	5255		כפיפות	98/101/02/3
24/12/01	5041		כפיפות	2071/מק/3
13/01/60	761		כפיפות	101/02/3

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי רבקה פפה	03/04/12	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי רבקה פפה	03/04/12	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי רבקה פפה	03/04/12	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה ומחייב לעינין קווי בנין, מיקום וגובה החניה וחומרי גמר	נספח בינוי התוכנית

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	---	---	052-8875980	08-8558646	א.שלונסקי 2 אשדוד	לא	לא רלוונטי	לא	065491813	צבי לטובה	לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
	054-2273835	077-4224226	08-8551205	שוחם 18 אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	038588356	יפית גולנברג	לא רלוונטי		לא רלוונטי
	---	---	---	אברהם שלונסקי 4 אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	050711811	נאולה אמסלג	לא רלוונטי		לא רלוונטי

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
Pape2@012.net.il	153-526644763	052-6644763	---	הנביא נחום 3 אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	40126	200055010	רבקה פפה	אדריכלית	עורך ראשי
Samim2@012.net.il	08-8541366	052-8722518	08-8541366	אחלמה 32 אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	317		א. פגירסקי	מודד	מודד

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 – שינוי קווי בנין על מנת להסדיר מצב קיים עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה
- 2.1.2 – שינוי הנחיות הבינוי לחניה עפ"י סעיף 62א(א) (5) לחוק תכנון ובניה

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 – שינוי קו בנין נקודתי קידמי צפוני מ-4.0 מ' ל-0.0 מ'.
- 2.2.2 – שינוי קו בנין נקודתי קידמי מערבי מ-5.0 מ' ל-1.95 מ' ו-4.93 מ'.
- 2.2.3 – שינוי קו בנין צדדי דרומי מ-5.0 ל-4.90 מ' הכל כמסומן בתשריט
- 2.2.4 – שינוי בהנחיות בינוי לענייני בניית חניה ומחסן בתחום קווי הבניין המוצעים

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.809

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	572		0	572	מ"ר	מגורים
	2		0	2	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", גובר האמור בטבלה 5.





**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים ותכליות המותרים לפי תכנית מס' 14/106/03/3
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	עיצוב כמפורט בתכנית מס' 14/106/03/3
	בינוי מבנה חניה, מבנה עזר ומחסן יהיו בשטח כולל של 25 מ"ר ליחידה ובמסגרת קווי בנין מוצעים לפי תכנית זו. המבנים יראו כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים מבחנת החזיתות, חומר בנייה וגימור.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת עם הנחיות מיוחדות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י סעיף 11 בתכנית מס' 14/106/03/3 – הנחיות לדרך גישה פרטית.

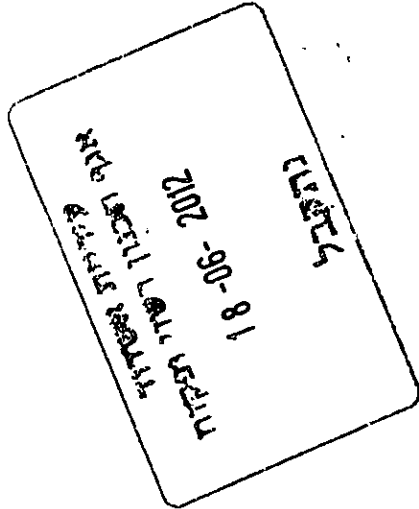
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בכפוף לתכנית מתאר אשדוד 101/02/3

*Handwritten signature*

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

מגורים ב'	שטח	מס' תא שטח	יעוד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים												
				גודל מגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	מטרת	מטרת							מטרת	מטרת
מגורים ב'	515 (1)	1		394 (4)	74 (3)(2)	178 (5)	44 (5)	690 (3)	133.9 (3)	2	3.88	37.5 (6)	9.20	1	2	2

- (1) שטח המגרש להישוב אחוזי בניה = 592 מ"ר עפ"י תכנית 14/106/03/3
- (2) מבנה עזר, חניה ומחסן = 25 מ"ר עפ"י תכנית 14/106/03/3 לכל יחידת דיור
- (3) כולל שטח ממ"ד = 12 מ"ר עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה. סה"כ (25 מ"ר + 12 מ"ר X 2 יחיד = 74 מ"ר ל-2 יחיד ובנוסף חלות הנחיות תכנון מתאר אשדוד 85/101/02/3 לענין מחסן גינה
- (4) כולל 12.0 מ"ר לכל יחיד בתוך חלל הגג עפ"י תכנית 14/106/03/3
- (5) שטח עפ"י תיקון 85/101/02/3 = 178 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת עפ"י חישוב של 80% מתחסי מותרת תכנית 37.5% : 30% מכוח תכ" 106/03/3 ו-25% משטח הנייל מכוח תיקון 20/101/02/3
- (6) תכנית 37.5% בתוספת שטחי חניה, מחסן ומבנה עזר



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה ינתן ע"י ועדה המקומית עפ"י תכנית זו, תכנית מס' 14/106/03/3, 85/101/02/3 ובקשה להיתר שתאושר ע"י ועדה המקומית.

### 6.2 רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 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:

- א- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 ( הנחיות להערכת 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 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)

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

### 6.4 היטל השבחה

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

### 6.5 חניה

תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקו חניה תכנית מתאר אשדוד ועפ"י הנחיות חדשות מפורטות בנספח בינוי ובסעיף 4.1.2

### 6.6 הנחיות לעיצוב אדריכלי

- גמר המבנה: טיח + צבע לבן  
- גגות: רעפים בלבד.

## 7. ביצוע התוכנית

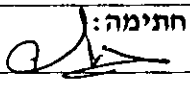
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 17/05/12 מספר תאגיד: לא רלוונטי	חתימה: 	שם: צבי לטוכה תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי	מגיש התוכנית
תאריך: 17/05/12 מספר תאגיד: 40126	חתימה: 	שם: רבקה פפה תאגיד: אדריכלית	עורך התוכנית
תאריך: 19/5/12 מספר תאגיד: לא רלוונטי	חתימה: 	שם: יפית גולנברג תאגיד: לא רלוונטי	בעל עניין בקרקע
תאריך: 18.5.12 מספר תאגיד: לא רלוונטי	חתימה: 	שם: גאולה אמזלג תאגיד: לא רלוונטי	בעל עניין בקרקע



## נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: 2225/מק/3 שם התוכנית: שינוי קווי בנין והנחיות בנין במגרש למגורים, הובע  
ה, / אשדוד

*מזרע*  
*לוי*

עורך התוכנית: אדר' רבקה פפה תאריך: 03/04/12 חתימה: \_\_\_\_\_

### יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

**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 השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

### אישור על-פי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לא טעונה אישור השר	07/12/2011
סעיף 109 (ב)		

*MEW*