

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 30/106/03/3

שם תוכנית: שינוי בזכויות הבניה ברחוב גרינברג 10 רובע ה' - אשדוד

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית באה לשנות פרישת זכויות הבנייה ע"י ביטול חלק מזכויות הבנייה במרתף והעברתם לקומות שמעליו, לצורך בניית תוספת לדיור קיים שתכלול הגדלת שטחי הבנייה בחלל הגג ובקומה א' וכן הוספת זכויות בנייה עיקריים בקומת הקרקע ובצמוד לחנייה. זכויות הבנייה הנותרות במרתף יהיו לשרות בלבד וכמוכן התכנית מסדירה גבולות המגרשים על ידי שינוי יעוד קטע דרך פרטיות למגורים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי בזכויות הבניה ברחוב גרינברג 10 ברובע ה'-  
אשדוד.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

30/106/03/3

מספר התוכנית

0.334 ז"י

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

02.08.2015 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים  
בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי  
 אשדוד
- 167100 קואורדינטה X  
 633750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית  
 בתוכנית אשדוד
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה  
 יישוב אשקלון  
 שכונה אשדוד  
 רחוב ה' אורי צבי גרינברג  
 מספר בית 10,12

יפורסם  
 ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2071	מוסדר	חלק מהגוש		283,279

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
2071	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/106/03/3	3
2103/מק/3	3/א , 3/ב

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07/03/1983	2878	שינוי בקו בניין אחורי תוספת שטחי בנייה שינוי בגבול מגרש קדמי	שינוי	14/106/03/3 ✓
30/04/2003		תוספת שטחי בנייה שינוי בגבול מגרש קדמי	שינוי	2103/מק/3 ✓
04/12/2003	5255	כל ההנחיות לנושא מצללות לפי תכנית 98/101/02/3 יחולו על תכנית זו	כפיפות	98/101/02/3 ✓
13/01/1960	761	תכנית מתאר אשדוד. למעט השינויים שמאשרת תכנית זו, כל יתר הנחיות תכנית המתאר יחולו על התכנית.	כפיפות	101/02/3 על תיקוניה ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכלית רבקה פפה מהנדס חיים סבן	02.06.2012		16	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכלית רבקה פפה מהנדס חיים סבן	02.06.2012	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכלית רבקה פפה מהנדס חיים סבן	02.06.2012	1		1:200	מחייב לעניין גודל התוספת חתך וחומרי גמר	תכנית בינוי
		אדריכלית רבקה פפה מהנדס חיים סבן מודד ליאוניד ברנוביץ	02.06.2012	1		ל.ר.	מחייב	טבלאות ההקצאה

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**

גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		088679080		088544566	א.צ. גרינברג 10 אשדוד				069416998	הרב חיים פינטו	ל.ר.
		088679080		088544566	א.צ. גרינברג 10 אשדוד				069695906	זארי פינטו	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	088679080		088544566 088544566 08-8544407 08-8544407 036075181	א.צ. גרינברג 10 אשדוד א.צ. גרינברג 10 אשדוד א.צ. גרינברג 12 אשדוד א.צ. גרינברג 12 אשדוד מנחם בגין 132 תל אביב			069416998 069695906 068516129 068516137	הרב חיים פינטו זארי פינטו וייצמן יצחק וייצמן חנה קי.בי.עי.	בעלים בעלים בעלים בעלים בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rebecapape@gmail.com	088560220	0584346089	088560595	ככר שרת 2 אשדוד			40126	200055010	פפה רבקה	אדריכל
Haimsab2@gmail.com	088560220	0547919687	088560595	ככר שרת 2 אשדוד			9394	64790264	סבן חיים	מהנדס
samim2@012.net.il	08-8541366	0528722518	08-8541366	אחלמה 32 אשדוד			1239	313987919	ליאוניד ברנוביץ	מוודד מוסמך

02.08.2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 14

**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 משותמעות.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. הסדרת גבולות תא שטח למגורים על ידי שינוי יעוד מדרך למגורים.
2. תוספת זכויות בנייה ושינוי בינוי
3. שינוי יעוד קרקע ממגורים א למגורים ב
4. הגדלת תכסית קרקע
5. קביעת קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

העברת שטח עיקרי שאושר בתכנית 85/101/02/3, שלא נבנה במרתף, לקומות עליונות בסה"כ 122.0 מ"ר + תוספות בניה העברה של 53.0 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף לקומת הקרקע העברה של 52 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף לקומה א' העברה של 17 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף ותוספת של 117 מ"ר שטח עיקרי בקומה ב'.  
הוספת קומה שלישית לבניין קיים  
הגבהת גובה מקסימלי של המבנה ל- 10.5 מ'.  
קביעת קו בניין נקודתי צדדי ל- 0 לקומת קרקע בלבד לחניה ולבינוי בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט. וקו בניין צדדי 3.0 מ' לבינוי. קביעת קו בניין קדמי -0- בקומת קרקע לחניה בלבד.  
קביעת תכסית קרקע מ- 30% ל- 76%.  
שינוי יעוד קרקע מדרך למגורים



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.334

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		464	+239	225	מ"ר	מגורים
		1	0	1	מס' יח"ד	
					מ"ר	
					מס' יח"ד	
					מ"ר	
					מ"ר	
					מ"ר	
					חדרים	
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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
				101	מגורים ב'
				102	דרך מאושרת

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
82.09	274.2	מגורים ב'	76.79	256.5	מגורים א'
17.91	59.8	דרך מאושרת	23.21	77.5	דרך פרטית
100	334	סה"כ	100	334	סה"כ

02.08.2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 14

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מספר דירות אחת
<b>ב.</b>	מספר קומות שלוש קומות מעל לקרקע וקומת מרתף .
<b>ג.</b>	חיפוי חיכוני טיח אקרילי בשילוב עט אבן טבעית בהירה
<b>ד.</b>	גגות רעפים על כל הגג למעט קטע גג בשטח כ- 15 מ"ר גג בטון למתקני מיזוג
<b>ה.</b>	קו בניין -0- לא יותרו פתחים בקו בניין -0- (מזרחי, מערבי)
<b>ו.</b>	שטחי שדות שטחי השרות מעל לקרקע ישמשו לממ"ד, חניה ולמחסן .

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	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		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שרות			
			כנסומן בתשריט	-0-	3	10.5	76	3.7	1	198.5	540	31	45	464	272	101	מגורים ב'

לחניה קו הבניין הקדמי הוא -0-  
 - קו הבניין הינו 3 ולחניה ולבינוי בלבד הוא -0- בהתאם לתשריט  
 שטחי השרות מעל לקרקע כוללים את הממ"ד, החניה ושטח אחסון.  
 שטחי השרות מתחת לקרקע ישמשו לאחסון ולמתקנים טכניים

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

6.1.1 היתר בניה יינתן על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה .

6.1.2 אישור תשריט לצרכי רישום על כל שטח התכנית .

**6.1.3 חלוקה ורישום**

\_\_\_\_\_ חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 .

**6.1.4 חיזוק מבנים**

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 .

**6.1.5 הנחיות לעיצוב אדריכלי**

החיפוי החיצוני יהיה טיח אקרילי בשילוב אבן טבעית בהירה למבנה יהיה גג רעפים למעט קטע גג בטון בשטח 15 מ"ר למתקני מיזוג גדרות החצר יהיו בנויות ומטווחות טיח חלק צבוע בגוון לבן

**6.1.6 הפקעות לצורכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית כאמור בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 סעיף 188

**6.2 חניה**

החניה בקומת הקרקע כלולה בשטח העיקרי (גובה החניה 3.2 מ') קו הבניין הקדמי והמערבי בחניה יהיה קו בניין 0-

**6.3 היטל השבחה**

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

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

**6.4 הוראות בדבר החדרת מי נגר עילי**

יש להותיר 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

יש להגיש תוכנו המפורט  
 לתכנית מס' 30/106/03/3  
 תאריך: 08.08.09  
**חתימת קבלן**

מגיש התוכנית	שם: הרב חיים פינטו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

מגיש התוכנית	שם: זארי פינטו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: רבקה פפה	חתימה: רבקה פפה	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: חיים סבן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: הרב חיים פינטו	חתימה: חיים פינטו	תאריך: 28.7.16
בעל עניין בקרקע	שם: הגב' זארי פינטו	חתימה: זארי פינטו	תאריך: 28.7.16
בעל עניין בקרקע	שם: מר וייצמן יצחק	חתימה: וייצמן יצחק	תאריך: 28.7.16
בעל עניין בקרקע	שם: גברת וייצמן חנה	חתימה: וייצמן חנה	תאריך: 28.7.16
בעל עניין בקרקע	שם: קי.בי.עי	חתימה: קי.בי.עי	תאריך:

לקי.בי.עי אין התנגדות לתכנית זאת לפי  
 לאישורה כחוק ע"י הרשויות המוסמכות  
 דבורת הירושלמי  
 מנחם בגין  
 קי.בי.עי קבוצת מי ערים בע"מ