

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית אשדוד
תכנון עיר
2009-12-21
פתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2253/מק/3

שינוי קוי בניין אחורי – רחוב זכרון יעקב 16-20 רובע ט' אשדוד

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4) (5) (9)

אישורים

מתי תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אשדוד אישור תוכנית מס' 2253/מק/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית 30.4.2013 201308 בישיבה מס' _____ ביום _____ עו' נכריאל כנפו יו"ד ועדת המשנה לתכנון בניה אשדוד</p>	
---	--

<p>הועדה המקומית אשדוד התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה למסירת אישור בועדה מקומית. אדרי' שלמה נער מהנדס הועדה 20/1/13 תאריך</p>	<p>אדרי' לדה קורסונסקי מנהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד 20/01/14</p>
---	--

<p>משרד התכנון והבניה</p>	<p>משרד הפנים</p>
---------------------------	-------------------

עיריית אשדוד

Am

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה לשנות את הנושאים הבאים :

- א. קו בניין אחורי ברחוב זכרון יעקב 16-20 לכיוון רחוב אלטלנה מ-8 מטר ל-4 מטר.
על פי סעיף 62 (א) (4)
- ב. שינוי בהוראות התוכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי על פי סעיף 62 (א) (5)
- ג. שינוי במספר הקומות מ-3 קומות ל 3 קומות + קומה חלקית ליציאה לגג על פי סעיף 62 (א) (9)

mm

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קוי בניין אחורי – רחוב זכרון יעקב 20-16 רובע ט', אשדוד.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)

יפורסם ברשומות

2253/מק/3

מספר התוכנית

3603 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• אישור תוכנית

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

05/05/2013 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

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן (4) ו-(5) (9)

• 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	167,500
		קואורדינטה Y	632,400

יחידות מגורים בבנין משותף, ברובע מגורים
עירוני, בסמוך ליציאה הדרומית מעיר אשדוד.

1:5:2 תיאור מקום

1:5:3	השוויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1:5:4	כתובות שבהן חלה התוכנית	גפה	אשדוד
		יישוב	
		שכונה	רובע ט'
		רחוב	זכרון יעקב
		מספר בית	16-20

יפורסם
ברשומות

1:5:5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2386	• מוסדר	• חלק מהגוש	113	143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5:6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1:5:7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/14/במ/3	512

1:5:8 מהחב"ת 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
26/5/1994	י.פ. 5255	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1/14/במ/3 ממשיכות לחול	• שינוי	3/במ/14-1 הקמת אזור מגורים כולל זכויות בניה
11/12/2003	י.פ. 5051	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מתאר לפרגולות במרפסות. הוראות תוכנית 98/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	98/101/02/3 תוכנית מתאר לפרגולות במרפסות
04/02/2002	י.פ. 5041	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מתאר למגרשים שיעודם מגורים. הוראות תוכנית 85/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	85/101/02/3 שינוי לתוכנית מתאר למגרשים שיעודם מגורים
24/12/2001	י.פ. 4591	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות שינוי מתארי בקווי בניין עבור פרגולות באזורי מגורים א' ו ב'. הוראות תוכנית 2071/מק/3 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	2071/מק/3 שינוי מתארי בקווי בניין עבור פרגולות באזורי מגורים א' ו ב'
25/11/199	י.פ. 4591	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/03 הוראות תוכנית 62/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	- 62/101/02/3 שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/03

תוכנית זו אינה משנה שטחי בנייה אלא רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות הקודמות, עפ"י תוכניות תקפות שלא משתנות ע"י תכנית זו, ממשיכות לחול.

02

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית אשדוד	אדרי ויקטור דיברוב	05/05/2013		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית אשדוד	אדרי ויקטור דיברוב	05/05/2013	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית אשדוד	אדרי ויקטור דיברוב	05/05/2013	1	1	1:100	מנחה ומחייב לעניין מיקום תוספות חבנוי המוצעות	תשריט בינוי

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.

11

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת (*)
	קרקואנו יוליקה	069434744	ל.ר.			זיכרון יעקב 16/2 אשדוד		0522724066			
	כווגלו שמעון	05984932				זיכרון יעקב 16/4 אשדוד		0523980129			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל		רחוב יפו 216 ירושלים				
• חוכר		כחן כלנית				זיכרון יעקב 16/1 אשדוד		050-7496775		
• חוכר		קרקואנו יוליקה	069434744			זיכרון יעקב 16/2 אשדוד		0522724066		
• חוכר		לשר אנה	306693177			זיכרון יעקב 16/3 אשדוד	088655256			
• חוכר		כווגלו שמעון	057979775			זיכרון יעקב 16/4 אשדוד		0523980129		
• חוכר		ליברמן אלה	309434264			זיכרון יעקב 16/5 אשדוד		0548002189		
• חוכר		נויכלין סנונין	304628498			זיכרון יעקב 16/6 אשדוד	088669325			
• חוכר		פרץ רחל	055073332			זיכרון יעקב 18/7 אשדוד	088553764			
• חוכר		חסון יורם	057085243			זיכרון יעקב 18/8 אשדוד	088655163			
• חוכר		ונקין נחום	306054024			זיכרון יעקב 18/9 אשדוד	088655144			
• חוכר		אורמן פירא	307271361			זיכרון יעקב 18/10 אשדוד	088655178			
• חוכר		קלמוביץ דיאנה	306732192			זיכרון יעקב 18/11 אשדוד		0523532945		
• חוכר		פולוטוב אלכסנדר	057085243			זיכרון יעקב 18/12 אשדוד	0773366050			
• חוכר		שויקי ניסים	057979775			זיכרון יעקב 20/13 אשדוד		0505752758		

05/05/2013

תכנית הוראות מעוקבת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 14

• חוכר	נוטירה אריה	011314366	זיכרון יעקב 20/14 אשדוד	0523866141	
• חוכר	שפירו ארכדי	017535345	זיכרון יעקב 20/15 אשדוד	088550891	
• חוכר	קאופמן מירה	306728064	זיכרון יעקב 20/16 אשדוד	088655141	
• חוכר	דוצנקו מרגריטה	306705096	זיכרון יעקב 20/17 אשדוד	088655145	
• חוכר	אוראל'שרה	059609198	זיכרון יעקב 16/8 אשדוד	088650370	

8.4 עורכי התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגי' ד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
vdibrov@zahav.net.il	0775585331	052653987	088659468	רח' העצמאות 87 משרד 8 אשדוד			55651	307001263	ויקטור דיברוב	אדריכל	• עורך
murch@bezeqint.net		0504505105	0779630239	רח' העצמאות 16/35 אשדוד			959		אלכס מורטוב	מודד מוסמך	מודד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי בקו בניין אחורי על מנת לאפשר מקום למימוש זכויות בניה במגרש שטרם מומשו, שינויים בבינוי, הוספת קומה חלקית ליציאה לגג והרחבת הדירות בבניין הקיים מבלי להוסיף זכויות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בניין אחורי מ- 8.00 ל- 8.00 - 4.00 מטר כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט לפי סעיף 62 א (א) (4). שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א(א)(5). שינוי במספר הקומות מ-3 ל-3 קומות + קומה חלקית ליציאה לגג, לפי סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - הונם 3603

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2700		ללא שינוי	2700 מ"ר	מ"ר	מגורים
	18		ללא שינוי	18	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

OK

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				113	מגורים ג'
				143	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
66.94%	2412	מגורים ג'		66.94%	2412	מגורים ג' שלא על פי מבא"ת
33.06%	1191	דרך מאושרת		33.06%	1191	דרך קיימת מאושרת
100%	3603	סה"כ		100%	3603	סה"כ

02

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
תכליות ושימושים בהתאם לתוכנית 3/ במ/ 14 / 1 יעוד קרקע אזור מגורים ג'		.א.
הוראות		4.1.2
על פי תכנית מספר 3/ במ/ 14 / 1 ביעוד מגורים ג'		.א.
חומרי גמר לתוספות הבינוי המוצעות יהיו באבן נסורה כדוגמת הקיים.		

שם ייעוד: הדרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
כל התכליות והשימושים על פי תכנית מספר 3/ במ/ 14 / 1		.א.
הוראות		4.2.2
כל ההוראות על פי תכנית מספר 3/ במ/ 14 / 1		.א.

2/3

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 (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמצויין בתשריט				1	(1) 4	12.5 מ'	45%	7.5	18	232.3%	5603	(2) 2412		(2) 491	(3) 2700	2412	113	מגורים ג'

- (1) שלוש קומות מגורים + ק. חלקית ליציאה לגג.
- (2) באזור מגורים ג' חלות הנחיות תכנית מתאר 85/101/02/3. תוכנית זו מאפשרת בניית מרתפי חניה בגבולות המגרש ו- 50 מ"ר למתקנים טכנים על הגג, 135 מ"ר לחדרי מדרגות (15 מ"ר 3X קומות X 3 כניסות), 306 מ"ר לובי קומתי לדירות (17 מ"ר X 18 יח"ד)
- (3) 150 מ"ר ברוטו לדירה X 18 יח"ד מכוח תוכנית 3/במ/1/14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה
 6.1.1 היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועפ"י תוכנית 3/במ/14/1 ו-85/101/02/03.

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

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 ואז ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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

6.5 חניה
 החניה בתחום המגרש ועפ"י תקן תוכנית מתאר אשדוד התקף לעת מתן היתר בניה.

6.6 רעידות אדמה
 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש תוכנית מרגע אישורה

8. חתימות

שם:	קרואנו יוליקה	חתימה:	J3	תאריך:	5.5.2013
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד/ מספר זהות	069434744		
שם:	בוזגלו שמעון	חתימה:	בא"י	תאריך:	17.7.13
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד/ מספר זהות	059849323		
שם:		חתימה:		תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד/ מספר זהות			

שם: ויקטור דיברוב	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		

ויקטור דיברוב
מ.מ. 55651
ת.ד. 3526
טל. 052-2653987

שם:	מדינת ישראל – באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:			
שם:	כהן כלינית	חתימה:	כהן	תאריך:	18.7.13
שם:	קרואנו יוליקה	חתימה:	J3	תאריך:	5.5.2013
שם:	לשר אנה	חתימה:	לשר	תאריך:	17.7.13
שם:	בוזגלו שמעון	חתימה:	בא"י	תאריך:	17.7.13
שם:	ליברמן אלה	חתימה:	ליברמן	תאריך:	
שם:	מיכלין סמיון	חתימה:	מיכלין	תאריך:	
שם:	פרץ רחל	חתימה:	פרץ	תאריך:	
שם:	חסון יורם	חתימה:	חסון	תאריך:	2.8.13
שם:	גנקין נחום	חתימה:	גנקין	תאריך:	
שם:	אורמן פירא	חתימה:	אורמן	תאריך:	
שם:	קלמנוביץ דיאנה	חתימה:	קלמנוביץ	תאריך:	
שם:	פולוטוב אלכסנדר	חתימה:	פולוטוב	תאריך:	
שם:	שריקי ניסים	חתימה:	שריקי	תאריך:	
שם:	בוסירה אריה	חתימה:	בוסירה	תאריך:	18.7.13
שם:	שפירו ארכדי	חתימה:	שפירו	תאריך:	
שם:	קאופמן מירה	חתימה:	קאופמן	תאריך:	
שם:	דוצנקו מרגריטה	חתימה:	דוצנקו	תאריך:	
שם:	אורל שרה	חתימה:	אורל	תאריך:	