

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2263/מק/3

שם תוכנית: שינויים בקווי בניין במגרש למגורים, ברחוב הגאון מוילנה 1-29 רובע ט' אשדוד.

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

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

אישורים

עיריית אשדוד  
תכנון עיר  
12-06-2013

**נתקבל**

מתן תוקף

הפקדה

<p>ועדה מקומית אשדוד אישור תכנית מס' 2263/מק/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 291 בעל 49.2.13 ביום 29.2.13</p> <p><i>[Signature]</i> ד"ר יהודה ליפשיץ נרד הועדה</p>	
--	--

<p><b>הועדה המקומית אשדוד</b> התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה למקום אישור בועדה מקומית.</p> <p>אדרי' שלמה נער מהנדס הועדה</p> <p>1.8.13 תאריך</p>	<p>31.07.13 אדרי' לדה קורסונסקי מונהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד</p>
---	---

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד</p>
--

11

## דברי הסבר לתוכנית

## מטרת התוכנית:

שינויים בקו בניין אחורי מ- 10 מטר ל- 4.3 – 6.7 מטר על פי תשריט, שינוי הוראות בינוי, ותוספת קומה חלקית ליציאה לגג, על מנת לאפשר תוספות בניה ליחידות דיור הקיימות מתוך הזכויות הקיימות במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

07/05/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 14

71

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**שינויים בקווי בניין במגרש למגורים ברחוב  
הגאון מוילנה 1-29 רובע ט' אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)יפורסם  
ברשומות

2263/מק/3

מספר התוכנית

01/05/2013

1.2 שטח התוכנית

• אישור תוכנית

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

01/05/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) (4) (5) (9)

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

07/05/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 14

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

$$X = 168,525$$

$$Y = 632,625$$

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

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד  
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה  
התוכנית

יפורסם  
ברשומות

יישוב אשדוד  
שכונה רובע ט'  
רחוב הגאון מוילנה  
מספר בית 1-29

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2385	מוסדר	חלק	148	185

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
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר
-----

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

07/05/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 14

11

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
98/101/02/3 תוכנית מתאר לפרגולות במרפסות	כפוף	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מתאר לפרגולות במרפסות. הוראות תוכנית 98/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 5255	11/12/2003
85/101/02/3	כפוף	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מתאר למגרשים שיעודם מגורים. הוראות תוכנית 85/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו	י.פ. 5051	04/02/2002
2071/מק/3 שינוי מתארי בקווי בניין עבור פרגולות באזורי מגורים א' ו ב'	כפוף	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית שינוי מתארי בקווי בניין עבור פרגולות באזורי מגורים א' ו ב'. הוראות תוכנית 2071/מק/3 תחולנה על תוכנית זו	י.פ. 5041	24/12/2001
3/במ/14-1 אזור מגורים כולל זכויות בניה	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 3/במ/14 ממשיכות לחול	י.פ. 4006	21/05/1992
62/101/02/3 שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/03	כפוף	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מתאר מס' 62/101/02/3. הוראות תוכנית 62/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו	י.פ. 4591	25/11/1997
35/101/02/3 תיקון לתוכנית מתאר אשדוד	כפוף	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מתאר אשדוד. הוראות תוכנית 35/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו	י.פ. 3514	14/07/1986
22/101/02/3	כפוף	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 22/101/02/3. הוראות תוכנית 22/101/02/3 תחולנה על תוכנית זו	י.פ. 2581	22/11/1979

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

07/05/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 14

71

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי ויקטור דיברוב	01.05.2013		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי ויקטור דיברוב	01.05.2013	ל.ר	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי ויקטור דיברוב	01.05.2013	ל.ר	1	1:100/200	מחייב	נספח בינוי

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

התוכנית והתקנות לתכנון ותכנון  
מדידת אשדוד

07/05/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עמרם כהן דהן חנניה אברהם אלקובי	055306799 022777643	ל.ר.			אבא הילל סילבר 5/2 אשדוד רחוב הגאון מוילנה 7 אשדוד רחוב הגאון מוילנה 9 אשדוד	088648533	054-4977242 0542588569 0504130417			2385 148

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים • חוכר	עמרם כהן דהן חנניה אברהם אלקובי	055306799 022777643	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל		רחוב יט 216 ירושלים  רחוב הגאון מוילנה 23 אשדוד רחוב הגאון מוילנה 7 אשדוד רחוב הגאון מוילנה 9 אשדוד				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	ויקטור דיברוב	307001263	55651			העצמאות 8 / 87 אשדוד	088659468	052653987		vdibrov@zahav.net.il
מודד	מודד מוסמך אבי פגוסקי	8537433	317			אחלמה 34 אשדוד	08-8541366	0528722518		sanim2@012.net.il

 תחנת האלקטריקה לרמת השרון  
 עיריית אשדוד

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

- שינוי קו בניין אחורי.
  - שינוי הוראות בינוי ותוספת קומה חלקית ליציאה לגג.
- על מנת לאפשר תוספות בניה ליח"ד הקיימות מתוך הזכויות הקיימות במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1. שינוי קו בניין אחורי מ 10 מטר ל- 4.3-6.7 מטר בקומת קרקע בלבד, לפי סעיף 62 א (א) (4).
- 2. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62 א (א) (5)
- 3. שינוי במספר הקומות מ-3 קומות ל- 3 קומות + קומה חלקית ליציאה לגג, לפי סעיף 62 א (א) (5) (9).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר 3248 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	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 המוצב 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				148	מגורים ג'
				185	דרך משולבת

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
94.30%	3063	מגורים ג		94.30%	3063	מגורים ג' שלא על פי מבא"ת
5.70%	185	דרך משולבת		5.70%	185	דרך משולבת
100%	3248	סה"כ		100%	3248	סה"כ

תשריט תוכנית לזכויות בנייה  
 עיריית אשדוד

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	איזור מגורים ג' -	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות אלו יחולו רק על תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו. (1) תוספות הבניה וחומרי הגמר יהיו מחומרים קונבנציונליים. (2) גג למבנה יהיה קונסטרוקטיבי או גג קל מפנל אלומיניום. מבודד. (3) גמר חזיתות יהיה תואם לגמר הקיים בבניין כפי שמופיע בנספח הבינוי. (4) גוון האלומיניום יהיה תואם לגוון הקיים בבניין. (5) תוספות הבניה יהיו עפ"י המפורט בנספח הבינוי המחייב.	בינוי

4.2	דרך משולבת	
4.3.1	שימושים	
א.	על פי תוכנית 1/14/במ/3	
4.3.2	הוראות	
	על פי תוכנית 1/14/במ/3	

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי ע"פ תשריט	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שימושים	גודל מגרש/ שטח	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי ע"פ תשריט	צידו- דרומי ע"פ תשריט	קדמי ע"פ תשריט	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
כמסומן בתשריט			1		+3 קומת יציאה לגג	45	6	18	205%	6254 מ"ר	3063 (3)		491 (2)	2700 (1)	מגורים	3063	148	מגורים ג'

(1) עפ"י תכ" 3/ במ/ 1/14 - שטח עיקרי 150 מ"ר לדירה X 18 יח"ד.

(2) עפ"י תכ" 3/ 02/ 101/ 85 - 15 מ"ר לחדר מדרגות משותף - 15 מ"ר X 3 X 3 = 135 מ"ר  
17 מ"ר לכל יחידת דיור - 18 יח"ד X 17 מ"ר = 306 מ"ר עבור לוביים קומתיים, מחסנים, מרחבים מוגנים.  
50 מ"ר עבור חדרים טכניים בקומת הגג.

(3) שטח שירות תת קרקעי עפ"י תכנית 85/101/02/3.

07/05/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

תשריט תכנית לתכנון וביצוע  
 עריכת אשדוד

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להיתר בניה**

- 6.1.1. היתר בניה ינתן על פי תוכנית זו ועפ"י בקשה להיתר שתאושר בוועדה המקומית.  
 6.1.2. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.  
 6.1.3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הבניינים/ והגדרות המסומנים להריסה.

**6.2 תשתיות**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.  
 ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.  
 ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

**6.3 השבחה**

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

**6.4 הנחיות לבניה ירוקה**

בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ- 55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ- 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל.

**6.5 הפקעה**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית אשדוד

07/05/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 14

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

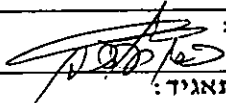
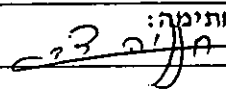
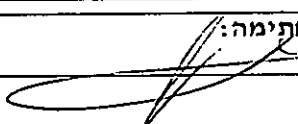
07/05/2013

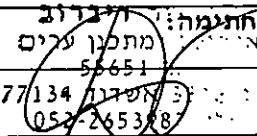
תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

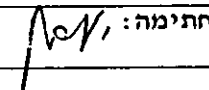
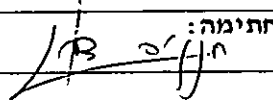
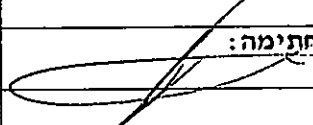
עמוד 13 מתוך 14

/k

## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עמרם כהן	חתימה:	תאריך: 
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: חנניה דהן	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: אברהם אלקובי	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך ראשי	שם: ויקטור דיברוב	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	מתכון ערים 55651 77134 052-265328	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע בעלים	שם: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע חוכר	שם: ביטון יעקב	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע חוכר	שם: חנניה דהן	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע חוכר	שם: אברהם אלקובי	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
עיריית אשדוד

07/05/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 14