

ש.א.

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 2226/מק/3**

שם תוכנית: שינוי קווי בניין והגדלת תכסית במגרש למגורים ברובע "א" אשדוד  
לפי סעיף 62 א (א) (4) ו-5

מחוז: הדרום  
מרחב תכנון מקומי: אשדוד  
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אשדוד</p> <p>אישור תוכנית מס' 2226/מק/3</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>08/10/13 201316</p> <p>ביום ישיבה מס' 22/6/14</p> <p>עו"ד מניעל כנפו</p> <p>יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה אשדוד</p>	
--	--

<p><b>הועדה המקומית אשדוד</b></p> <p><b>התכנית עברה בדיקה תכנונית</b></p> <p><b>מוקדמת ונמצאה ראויה</b></p> <p><b>להפקדה/אישור בועדה מקומית.</b></p> <p>אדרי' שלמה נצר מהנדס הועדה</p> <p>15/6/14</p> <p>תאריך</p>	
--	--

<p><b>הועדה המקומית לתכנון ובניה</b></p> <p><b>ע"י"ת אשדוד</b></p>	
--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית באה לשנות באופן נקודתי קווי בניין צדדיים ואחוריים לקומת קרקע בלבד למטרת הסדרת מצב קיים ולרווחת הדייר. קביעת קוי בניין לחניה מקורה בגבולות המגרש, קדמי וצדדי וקביעת קוי בניין לבריכת שחיה. כמו כן התוכנית משנה את תכנית הקרקע בכדי להסדיר בנייה קיימת.

\* לכל בנייה עתידית קווי הבניין הינם עפ"י תוכנית מאושרת 14/111/03/3 – עפ"י החלטת הועדה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

26/11/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 14

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קווין בניין והגדלת תכסית במגרש למגורים  
רובע י"א אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

2226/מק/3

מספר התוכנית

632 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

2 עדכון

מספר מהדורה בשלב

26/11/2013

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

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4

• סעיף 62 א (א) סעיף קטן-5

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

26/11/2013

תבנית הוראות מעודכנת ל-2009

עמוד 3 מתוך 14

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 165,115  
קואורדינטה Y 632,785

יחידות מגורים צמודי קרקע בצפון מערב רובע  
י"א, אשדוד

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית אשדוד  
התייחסות לתחום הרשות הנפה חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב אשדוד  
שכונה רובע י"א  
רחוב צאלים  
מספר בית 20

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2197	מוסדר	חלק מהגוש	84	113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
2197	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/111/03/3	165

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

26/11/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 14

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/01/1960	י.פ. 761		• כפיפות	101/02/3
11/1/1968	י.פ. 1425		• כפיפות	592/ד
12/11/1973		תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ד/592 ג ממשיכות לחול	• שינוי	× ג 592/ד
05/05/74	י.פ. 2006		• כפיפות	1/111/03/3
30/12/1976	י.פ. 2283	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 9/111/03/3 ממשיכות לחול	• שינוי	9/111/03/3
25/5/1980	י.פ. 2628	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 14/111/03/3 ממשיכות לחול	• שינוי	14/111/03/3
25/11/1997	י.פ. 4591		• כפיפות	62/101/02/3
24/12/2001	י.פ. 5041		• כפיפות	2071/מק/3
4/2/2002	י.פ. 5051	תוכנית זו משנה רק את הוראות קו בניין אחורי לבריכה, כל יתר ההוראות בתוכנית 85/101/02/3 ממשיכות לחול.	• שינוי	≥ 85/101/02/3
08/01/04	י.פ. 5255		• כפיפות	98/101/02/3
18/05/2005			• כפיפות	תמא/38

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

## 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	26/11/2013		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית אשדוד	אדרי' ויקטור דיברוב	26/11/2013	1	—	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית אשדוד	אדרי' ויקטור דיברוב	26/11/2013	1	—	1:100	מנחה ומחייב לעניין קוי בניין ומבנה חניה	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין קווי בנין ומבנה חניה

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	שפינר שמואל	54596705	ל.ר.			צאלים 20 אשדוד	08-8550020			Maayan_@012.net.il	
	שפינר יוכבד	067619254				צאלים 20 אשדוד	08-8550020	0548139669			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	שפינר שמואל שפינר יוכבד	54596705 067619254				צאלים 20 אשדוד	08-8550020	0548139669		Maayan_@012.net.il

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	ויקטור דיברוב	307001263	55651			שד העצמאות 87 משרד 8 אשדוד	088659468	0522653987	077-5585331	victordibrov@gmail.com
מודד	מודד מוסמך		317			אחלמה 34 אשדוד	088541366	0528722518	08-8541366	samim2@012.net.il

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין על פי סעיפים 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה  
שינוי הנחיות לבניית חניה ותכסית הקרקע לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- התוכנית מציעה שינויים נקודתיים בקוי בנין לצורך הסדרת בניה קיימת לפי הפרוט הבא:
1. שינוי קו בניין מזרחי צדדי נקודתי מ-3 מ' ל-1.15 מ', לקומת קרקע בלבד למבנה מגורים.
  2. שינוי קו בניין אחורי דרומי נקודתי מ-6 מ' ל-5.20 מ' לקומת קרקע בלבד למבנה מגורים.
  3. שינוי קו בניין מערבי מ-3 מ' ל-2.80 מ' לקומת קרקע בלבד למבנה מגורים.
  4. שינוי קו בניין אחורי לבריכה מ-1 מטר לקו גדר אחורי ל-0.78 מטר קו אחורי נקודתי בלבד על פי מצב קיים.
  5. שינוי תכסית מ-31.25% ל-46%.
  6. שינוי הנחיות בינוי לעינין הקמת מבנה חניה בגבולות המגרש.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.632 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאושר)	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		380 מ"ר	ללא שינוי	380 מ"ר + 131 מ"ר	מ"ר	מגורים
		131+ מ"ר		במרתף		
		1			מס' יחיד	

$524 \times 60\% = 314.4$  מ"ר

$524 \times 12.5\% = 65.5$  מ"ר

סה"כ עיקרי מעל הקרקע = 380 מ"ר

סה"כ עיקרי במרתף הינו לפי חישוב של 80% מתכסית קומת קרקע (31.25%)

$524 \times 31.25\% = 163.75$  מ"ר  $\times 80\% = 131$  מ"ר

**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.

**הוטרדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

26/11/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 14



א.כ.

**התורה המקצועית לתכנון ובנייה**  
**ע"י ד"ר אפרת גולדאג טלר**

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כמופים				תאי שטח	יעוד
				84	מגורים
				113	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתש"ס לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התש"ס על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
82.91%	524	מגורים ב		82.91%	524	מגורים ב שלא על פי מבא"ת
17.09%	108	דרכים		17.09%	108	דרכים
100%	632	סה"כ		100%	632	סה"כ

לש

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגורים ב – מגורים בלבד ע"פי תוכנית 14/111/03/3 למגורים ב'
ב.	
ג.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	חומרי הגמר של התוספת יהיו זהים לחומרי גמר קיימים ועל פי הנחיות תוכנית 14/11/03/3
ב.	חניה מקורה תהיה בקוי בניין 0 קדמי וצדדי, ובגבולות המפורטות בנספח הבינוי
ג.	לחניה יהיו קירות קונסטרוקטיבים בחיפוי אבן עד גובה 2 מטר, קירוי גג קל עיג קונטרוקציה פלדה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: הדרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תנועה מוטורית ורגלית, העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	ועל פי הנחיות תוכנית 14/11/03/3
ב.	
ג.	

26/11/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 14

**הושרה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	84	524	380	(1) (5)	34.5	(2) (5)	שרות	עיקרי	131	(3) (3)	32.75	1	2	(4)	1	כפי שמסומן בתשריט		

(1) לפי תוכנית 14/111/03/3 50% + 10% זכויות מעל הקרקע ובנוסף לפי תיקון 20/101/02/3 25% משטח עיקרי (50%) = 12.5%  
 סה"כ מעל הקרקע 72.5% X 524 מ"ר = 380 מ"ר. מתוכם 15.5 מ"ר לטובת מבנה חניה. כמו כן 10% מזכויות הבניה לקומה חלקית ע"פ הנחיות תוכנית 14/111/03/3

(2) 12 מ"ר למרחב מוגן בכפוף לתקנות להתגוננות אזרחית.  
 10 מטר למחסנים על פי תוכנית 9/111/03/3

12.5 מ"ר לחניה מקורה (על פי היתר 880044).

בנוסף לשטחי שירות, שטח למחסן גינה 6 מ"ר לא נכלל בחישובי תכסית, מתוקף תוכנית 85/101/02/3.

(3) סה"כ עיקרי במרתף הינו לפי חישוב של 80% מתכסית קומת קרקע (31.25%) ושטחי שירות - 20% מתכסית לפי תכנית 85/101/02/3

524 מ"ר X 31.25% = 163.75 מ"ר 80% X 163.75 מ"ר = 131 מ"ר 20% X 163.75 = 32.75 מ"ר

(4) על פי תוכנית 14/111/03/3.

(5) שטחי חניה יחשב לפי 12.5 מ"ר שטחי שירות מכוח היתר ובנוסף 15.5 מ"ר שטחים עיקריים לסה"כ 28.0 מ"ר.

ad.

**6. הוראות נוספות**

**6.1. תנאים למתן היתר בניה**  
ההיתר יצא עפ"י תוכנית זו

**6.2. היטל השבחה**  
היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם לחוק.

**6.3. הנחיות בניה**  
כל התוספות יהיו מבניה קונסטרוקטיבית. גמר התוספות אבן ירושלמית או טיח, כדוגמת קיים. גגות התוספות יהיו גג בטון שטוח או גגות רעפים.

**6.4. חניה**  
החניה בתחום המגרש ועפ"י תקן תוכנית מתאר אשדוד. קירות חניה יבנו מבלוק מחופה טיח או באבן כדוגמת הבניין הקיים. גג חניה יהיה גג קל פח/ אלומיניום בגוון לבן. חניה תמוקם בקו קידמי 0 וקו צדדי 0.

**6.5. מים**  
תוכנית מים תתואם ותאושר ע"י מחלקת המים והביוב של עיריית אשדוד. אספקת המים תעשה מהרשת העירונית הקיימת. במקרים מסויימים הועדה המקומית תדרוש לתאם את התוכנית עם משרד הבריאות.

**6.6. ביוב**  
תוכנית ביוב תתואם ותאושר ע"י מחלקת המים והביוב של עיריית אשדוד. הביוב יתחבר לרשת העירונית הקיימת. במקרים מסויימים הועדה המקומית תדרוש לתאם את התוכנית עם משרד הבריאות.

**6.7. ניקוז**  
תוכנית הניקוז תתואם ותאושר ע"י מחלקת תשתיות של עיריית אשדוד. הביוב יתחבר לרשת העירונית הקיימת. במקרים מסויימים הועדה המקומית תדרוש לתאם את התוכנית עם איגוד ערים לאיכות סביבה חבל יבנה - אשדוד.

**6.8. רעידות אדמה**  
היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413.

**6.9. הפקעות לצרכי ציבור**  
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	ל.ר.	ל.ר.

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - שנה.

26/11/2013

תכנית הוראות מעודכנת ל-2009

עמוד 12 מתוך 14

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

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		שפיר שמואל	
תאריך:	חתימה:	תאגיד/שם רשות מקומית:	
מספר תאגיד:		שפיר יוכבד	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

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

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע בעלים
מספר תאגיד:		מדינת ישראל – באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע חוכר
מספר תאגיד:		שפיר שמואל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		שפיר יוכבד	

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: 3/מק/2226 שם התוכנית: שינוי קווי בניין והגדלת תכנית במגרש למגורים ברובע י"א אשדוד

קטור דיברוב  
אורכל ומתכנן ערים  
מ.ר. 5567  
77134 איגוד 2516 חתימה  
טל' 052-2853987

עורך התוכנית: אדר' ויקטור דיברוב תאריך: 08/07/2012 חתימה: 2516 איגוד 77134

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	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלוונטיות.

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