

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

לשכת התכנון המהוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 - 5. 01. 2014  
**נונקבל**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 11/127/03/3

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה לבניין מגורים בשד' תל חי רובע טו' אשדוד  
 גוש 2648 חלקה 60

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז הדרום                      הוועדה הבחוזית החליטה ביום: <u>28/10/13</u>                      לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר                 </p> <p>                     יו"ר הוועדה המחוזית: <u>מ/9/14</u>                      תאריך:                 </p>	

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית:

תוספת זכויות בניה ל- 7 יחידות דיור בקומת המגורים מעל לקומה המסחרית, ולארבע דירות הגג, על מנת להסדיר מצב קיים ולמען רווחת דייר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת זכויות בניה לתא שטח מספר 60 בשד' תל חי רובע טו' אשדוד
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	11/127/03/3
1.2	שטח התוכנית	13.573 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שלב</li> <li>• מספר מהדורה בשלב 3</li> </ul>
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>
	סוג התוכנית	26/11/2013
	תאריך עדכון המהדורה	26/11/2013

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי  
 קואורדינטה X קואורדינטה Y  
 $X=164,900$   
 $Y=630,850$
- 1.5.2 תיאור מקום בנייני מגורים מעל לקומת מסחר בחלק הדרומי של רובע טו'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות אשקלון אשדוד
- 1.5.4 יפורסם ברשומות כתובות שבהן חלה התוכנית  
 נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית  
 רובע טו"י תל חי  
 בניין מספר 39, דירות 1 עד 7  
 בניין 35 דירה 26 בניין 37 דירה 26 בניין 41  
 דירה 26 ובניין 43 דירה 26.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2648	מוסדר	חלק מהגוש	60	81

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
196/3/במ	105

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
16/03/2006 אושרה בוועדה מקומית			כפוף	תלר/ 238
04/02/2002	5051		כפוף	85/101/02/3
09/11/1995	4345	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות מתוכנית 196/במ/3 ממשיכות לחול	שינוי	196/במ/3
25/11/1997	4591		כפוף	62/101/02/3
14/07/1986	3514		כפוף	35/101/02/3
14/09/2003	5224		כפוף	96/101/02/3
30/08/1978	2464		כפוף	20/101/02/3
13/01/1960	761		כפוף	101/02/3
11/12/2003	5255		כפוף	98/101/02/3 מתאר לפרגולות במרפסות

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי ויקטור דיברוב	26/11/2013		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ויקטור דיברוב	26/11/2013	ל.ר.	1	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ויקטור דיברוב	26/11/2013	ל.ר.	1	1: 200 + 1: 100	מחייב	נספח בניי

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

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס פר רש יון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
24683112 075717918 56564479 22633382	גוסלקר אלקן בלקר יוסף רוני שאול פרץ סמי	ל.ר.				רחוב תל חי 39/1 רחוב תל חי 39/4 רחוב תל חי 39/6 רחוב תל חי 39/7	08-8676215 08-8644540	0522785206 0543010253 0544454354 0524328584			
014353874	שטרן גדעון	ל.ר.				תל חי 41/26 אשדוד		0544366684			
304409014	אוסטרובסקי לב	ל.ר.				תל חי 35/26 אשדוד		0507959925			
	מאיר נגר					תל חי 37/26 אשדוד					
057775710	דדון רוני					תל חי 43/26 אשדוד		0546685530			

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
			מדינת ישראל		יפו 216 ירושלים	02-5318888				• בעלים
24683112 075717918 56564479 22633382	גוסלקר אלקן בלקר יוסף רוני שאול פרץ סמי				רחוב תל חי 39/1 רחוב תל חי 39/4 רחוב תל חי 39/6 רחוב תל חי 39/7	08-8676215 08-8644540	0522785206 0543010253 0544454354 0524328584			• חוכר
014353874 304409014	שטרן גדעון אוסטרובסקי לב				רחוב תל חי 41/26 רחוב תל חי 35/26 רחוב תל חי 37/26 רחוב תל חי 43/26	0507959925				• חוכר
057775710	מאיר נגר דדון רוני					0546685530				

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך
307001263	ויקטור דיברוב		55651			שד העצמאות 87 אשדוד	088659468			vdibrov@zahav.net.il	• עורך
	אבי פגירסקי		959			אחלמה 32 אשדוד	0779630239				מווד

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

- תוספת שטח עיקרי של - 231 מ"ר סה"כ ל- 7 יח"ד סטודיו מעל לקומה מסחרית בבניין מספר 39 ברחוב תל חי ברובע ט"ו אשדוד.
- תוספת שטח עיקרי של 360 מ"ר סה"כ ל- 4 דירות הגג בבנינים מספר 35, 37, 41, 43 ברחוב תל חי רובע ט"ו אשדוד.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בנייה:
  - תוספת שטח של 231 מ"ר סה"כ ל- 7 יח"ד סטודיו מעל לקומה מסחרית בשטח של 33 מ"ר לכל דירת סטודיו.
  - תוספת שטח של 360 מ"ר סה"כ ל- 4 דירות הגג בשטח של 90 מ"ר לכל דירת גג.
  - הנחיות בינוי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 13.573

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוספת שטח עיקרי ל-7 דירות סטודיו בבנין 39		12246	231+	11655 מ"ר	מ"ר	מגורים
תוספת שטח עיקרי לדירות הגג בלבד בבנינים 35, 37, 41, 43			360+			
		111	ללא שינוי	111	מס' יח"ד	
שטח עיקרי		450	ללא שינוי	450	מ"ר	מסחר

**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.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			זיקת הנאה		
		A60	זיקת הנאה למעבר ברכב	60	איזור מגורים ג' עם חזית מסחרית דרך מאושרת
				81	

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
82.19%	* 11160	מגורים ג' עם חזית מסחרית		82.17%	* 11122.43	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית שלא על פי מבא"ת
17.81%	2413	דרך מאושרת		17.83%	2413	דרכים
100%	13573	סה"כ		100%	13535.43	סה"כ

- הערה: הבדל בין גודל השטחים בין מצב מאושר ומצב מוצע נובע נכך שבמצב מאושר השטח נקבע על פי תוכנית 196/במ/3 ואילו במצב מוצע נקבע השטח על פי רשום ע"פ מפת גוש

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ג' עם חזית מסחרית</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
קומת קרקע למסחר +8 קומות מגורים + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג, וזיקת הנאה לציבור.	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>הוראות אלו יחולו רק על תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו.</p> <p>(1). כל קירות התוספות יבנו בבניה קונבנציונאלית, ויקורו בפנל גג קל כדוגמת עלית או שו"ע, או קירוי בבניה קונבנציונלית.</p> <p>(2). לגגות ימצאו פתרונות ניקוז שיחברו לניקוז מרפסות קיים.</p> <p>(3). לא תורשה בליטת גג מעבר למעקה קיים.</p> <p>(4). בחזיתות לכביש תל חי יוקמו חלונות אלומיניום ולא תורשה סגירה בבלוק או כל סגירה אטומה אחרת. גוון האלומיניום יהיה בגוון האלומיניום הקיים בבניין.</p> <p>(5). חזיתות המבנה תהיינה לבנות, חומר ציפוי טיח אקרילי כדוגמת קיים או אבן כדוגמת הקיים, אחיד וזהה בכל התוספות.</p> <p>(6). גובה התוספות לא יעלה מעל לגובה מעקה הגג הקיים.</p> <p>(7). בצמדי המגרשים 13-14, תינתן זכות מעבר לרכב של הדיירים באותם מגרשים ולהולכי רגל בשטחים המיועדים לכך עפ"י המסומן בתשריט. זכות המעבר במגרשים המצויינים לעיל תעוגן בהתאם לתוכנית זו או עפ"י היתר הבניה ע"י רישום זיקת הנאה בפינקסי מקרקעין.</p>	<b>א.</b>

<b>4.2 דרך מאושרת</b>	
<b>שימושים:</b>	<b>4.3.1</b>
דרכים ותשתיות בלבד	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
לא תותר כל בניה מלבד כבישים ומדרכות, תשתיות וגינון בצידי הדרך.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעור	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	שטח בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	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	סה"כ שטח בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				שירות	עיקרי													
מגורים נעם חזית מסחרית	60	11160	מגורים	(1)**	4230	11135 (2)	28161	111	10	4100 מ"ר 36.74%	33 מטר	10 (3)	1	8	11	11	18	
				מסחר														450

(1) שטח עיקרי יחושב לפי 11655 מ"ר לפי תוכנית 3/במ/196 בתוספת 231 מ"רסה"כ ל-7 דירות סטודיו בבניין 39 ו-360 מ"ר סה"כ ל-4 דירות הגג בבנינים 35 37 41 43

(2) עפ"י תכ 85/101/02/3 - שטח שירות עבור מרתף באיזור מגורים מיוחד יהיה עד 100% משטח המגרש, בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת-קרקעית. מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים.

(3) קומת קרקע למסחר + 8 קומות מגורים + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.

**6. הוראות נוספות****6.1. חומרי גמר**

- התוספות יבנו מחומרי גמר כמפורט בסעיף 4.1.2.

**6.2. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.2.1 היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועפ"י תוכניות 3/במ/196 ו- 85/101/02/03 ועפ"י בקשה למתן היתר.

**6.3. היטל השבחה**

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

**6.4. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.5. זיקת הנאה**

במגרש מספר 60 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום והמקרקעין.

**6.6. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה ( בהתאם להוראות ת"י 416 ותמ"א 38 וכאמור בהנחיות מבא"ת)**

**תמ"א 38 -**

ככל שהתוכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים יש לעגן בהוראות התוכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א 38 ובת"י 413:

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות**, מפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 ( הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח 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).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.7 פסולת מוצקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.

**6.8 ניקוז ונגר עילי**

שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים:

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בתומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומי, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

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

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

**7.2 מימוש התוכנית**

מימדי

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	בלקר יוסף		
	גוסלקר אלקו		
	רוני שאול		
	פרץ סמי		
	ד"ר שטרן גדעון		
	ד"ר לב אוסרובסקי		26/11/2013
	מאיר נגר		26/11/2013
	רוני דדון		26/11/2013

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

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מדינת ישראל – באמצעות		

26/11/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 14

מנהל מקרקעי ישראל		בעלים
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	בעל עניין בקרקע חוכר
	שם:	
	בלקר יוסף	
	גוסלקר אלקו	
	רוני שאול	
	פרץ סמי	
	ד"ר שטרן גדעון	
	ד"ר לב אוסרובסקי	
	מאיר נגר	
	רוני דדון	
	ג' / אולס רובס	
	ג' / אלווין נגר	
	ג' / רבין רון	