

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 30.03.2014  
**נתקבל**

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 8/135/03/3
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה במגרשים צמודי קרקע, מס' 202-200 רובע יז' אשדוד

- מחוז** - הדרום  
**מרחב תכנון מקומי** - אשדוד  
**סוג תוכנית** - מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז הדרום                      הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה                      לאשר את התוכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/>                      התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>תאריך: 25/3/14</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חלה ברובע יז, אשדוד, בקרקע שמיועדת לבניה צמודת קרקע (אזור מגורים ג'-ייעוד שאינו ע"פ מבא"ת). מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה מעל לקרקע (137 מ"ר) ומתחת לקרקע (334 מ"ר) שטחים עיקריים בנוסף ל-480 מ"ר מאושרים בהתאם לתכנית מס' 3/מק/2090, תוך שינוי יעוד אזור המגורים הקיים למגרשים לבניה פרטית: ממגורים ג' (ייעוד שאינו ע"פ מבא"ת בהתאם לתכנית מס' 3/מק/2090 - זכויות בניה כ-85%) למגורים א' (כ-96%) ולמגורים ב' (כ-109%). כמו כן, התכנית מעגנת הקלות שאושרו במסגרת היתרי בניה שהתקבלו.

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

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

תוספת זכויות בניה במגרשים צמודי קרקע, מס' 200-202, רובע יז' אשדוד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
8/135/03/3	מספר התוכנית	
1.458 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
25.03.14	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
וועדה מחוזית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
אין	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>אשדוד</b>
		קואורדינטה X	164,350
		קואורדינטה Y	630,675
	<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		רובע יז', אשדוד
	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות</b>	אשדוד
		<b>נפה</b>	חלק מתחום הרשות אשקלון
	<b>1.5.4 יפון ברי</b>	<b>יישוב</b>	אשדוד
	<b>כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>שכונה</b>	רובע יז'
		<b>רחוב</b>	רח' לשם
		<b>מספר בית</b>	1,3,5

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2002	מוסדר	• חלק מהגוש		155,159

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2090/מק/3	200,201,202

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2090/מק/3	שינוי	תכ' זו משנה רק את המפורט בתכ' זו וכל יתר הוראות תכ' 2090/מק/3 ממשיכות לחול.	5164	6/03/03
2107/מק/3	כפיפות	תכ' זו כפופה לתכ' 2107/מק/3	5250	27/11/03
98/101/02/3	כפיפות	תכ' זו כפופה לתכ' 98/101/02/3	5255	11/12/03
85/101/02/3	שינוי	תכ' זו משנה רק את המפורט בתכ' זו וכל יתר הוראות תכ' 85/101/02/3 ממשיכות לחול.	5051	04/02/2002
62/101/02/3	כפיפות	תכ' זו כפופה לתכ' 62/101/02/3	4591	25/11/1997
2071/מק/3	כפיפות	תכ' זו כפופה לתכ' 2071/מק/3	5041	24/12/2001

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדר' ויקטור דיברוב	27.10.13		13	-----	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' ויקטור דיברוב	27.10.13	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדר' ויקטור דיברוב	03.10.13	1		1:100	מחייב	נספח בינוי מחייב

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 התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
בעלי עניין בקרקע	סימון צרפתי	069747509			הבנאים 12 אשדוד	08-8563666	057-7545303	08-8562299	dudu@s-sarfati.co.il	

## 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
בעלי עניין בקרקע	סימון צרפתי	069747509			הבנאים 12 אשדוד	08-8563666	057-7545303	08-8562299	sarfati.co.il dudu@s-
בעלים	מדינת ישראל באמצעות קי.בי.ע.				רחוב שער יפו 216 שער העיר ירושלים מרכז עוריאלי 3, המגדל המשולש קומה 41, ת"א	02-5318888 03-6075181			

## 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	אדריכל	307001263	55651			רוגוזין 57/18 אשדוד	08-8659468	054-5317063	08-8650720	Hagit_SAharoni@bezeqint.net
	מודד	313987919	1239			ספיר 3/4 אשדוד	08-8541366	052-8722518	08-8541366	samim2@012.net.il

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

1. תוספת זכויות בניה ללא שינוי במספר יחיד תוך שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג' (ייעוד שאינו ע"פ מבא"ת בהתאם לתכנית מאושרת 3/מק/2090) למגורים א' ולמגורים ב'.
2. עיגון הקלות שניתנו במסגרת היתרי בניה.
3. ביטול הקמת מחסן גינה עפ"י הנחיות תכ' מתאר 85/101/02/3

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע תוך שינוי ייעוד קרקע במגרש, ממגורים ג' (במצב מאושר 480 מ"ר) למגורים א' ולמגורים ב' (במצב מוצע תוספת של 471 מ"ר).
2. התכנית מעגנת הקלות בניה שניתנו במסגרת היתרי בניה עבור: הקמת בריכת שחיה פרטית באזור מגורים ג' (ייעוד שאינו ע"פ מבא"ת בהתאם לתכנית מאושרת 3/מק/2090), הקלה לבניית 2 מבנים צמודים על קו בנין צדדי 0, הקלה של ניווד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע.
3. ביטול הקמת מחסן גינה עפ"י הנחיות תכ' מתאר 85/101/02/3, סעיף 7.3. ס"ק י"ב במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בניית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה... "הקמת מחסן גינה ע"פ הנחיות התכנית הנ"ל תיצור פגיעה עיצובית ואסתטית במראה המבנה והמגרש ועל כן מבוקש לבטל את הקמת מחסן הגינה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.458 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+951		471 מ"ר+	480 מ"ר	מ"ר	מגורים
	3		אין שינוי	3	מסי 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.



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	201,202	מגורים א'
			לא רלוונטי	200	מגורים ב'
			לא רלוונטי	1	דרך מאושרת
			לא רלוונטי	3	שצ"פ

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
48.63%	709	מגורים א'		70.99%	1035	ימגורים ג'
22.36%	326	מגורים ב'		26.13%	381	דרך מאושרת
26.13%	381	דרך מאושרת		2.88%	42	ש.צ.פ
2.88%	42	ש.צ.פ		100%	1458	סה"כ
100%	1458	סה"כ				

ייעוד שאינו ע"פ מבא"ת

#### 4. ייעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א' תאי שטח, 201,202</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, בניינים חד-משפחתיים. בכל תא שטח תותר בניית יח"ד אחת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	תותר בניה בקו בנין 0 בהתאם לנספח בינוי בתא שטח 201 בלבד. המבנים יהיו בני 2 קומות מעל מרתף בגובה מירבי של 8.8 מ'.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב' תא שטח 200</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים. תותר בניית יח"ד אחת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	תותר בניה בקו בנין 0 בהתאם לנספח הבינוי. המבנה יהיה בן 2 קומות מעל מרתף בגובה מירבי של 8.8 מ'.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת תא שטח 1</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	למעבר להולכי רגל וכלי רכב, והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	מיועד לדרכים, מדרכות והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות בלבד.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: ש.צ.פ תא שטח 3</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים להולכי רגל, מעבר קווי תשתית, מתקנים הנדסיים, מתקני משחקים, ספורט ונופש פתוחים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	ל"ר

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטחי בניה במ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לכניסה (הקובעת) (מ"ר)		מעל לכניסה (הקובעת) (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט (1)	1	2	8.8	46%	1	96.72%	325	12	103.0	18	192	336	201	מגורים א'
	1	2	8.8	46%	1	96.38%	359.5	12	114.0	18	215.5	373	202	
	1	2	8.8	46%	1	109.35%	356.5	---	116.5	30	210	326	200	מגורים ב'

הערות:

- לא ניתן יהיה להעביר שטחים מתחת למפלס הקרקע אל מעל מפלס הקרקע

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.  
תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון המגיש, על כל שטח התכנית.

**6.2 חלוקה ורישום :**

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

**6.3 הפקעות לצורכי ציבור :**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח 200, 201, 202, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.4 חניה :**

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד. התקף לעת מתן היתר.

**6.5 בריכה :**

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

**6.6 חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה :**

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

**6.7 ניקוז :**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח הגדר יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת 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 החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, ממניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכ' זו

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: סימון צרפתי	חתימה:	תאריך:
			26.3.14
			מספרת.ז.: 069747509

עורך התוכנית	שם: אדריכל ויקטור דיברוב	חתימה:	תאריך:
		חוקקטור דיברוב אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 55651 ת.ד. 3516 אשדוד 71139 טל: 052-2653987	מס' רשיון 55651

בעלי עניין בקרקע	שם: סימון צרפתי	חתימה:	תאריך:
			26.3.14
			מספרת.ז.: 069747509

בעלים	שם: מדינת ישראל באמצעות קי.בי.ע.	חתימה:	תאריך: