

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0184713

שינוי קווי בנין וחלוקת שטחי בניה בין המפלסים במגרש 9, רובע י"ז אשדוד

עיריית אשדוד
תכנון
- 3-05-2016
נרתיק

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית שוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית עברה בדיקה תכנונית
מוקדמת ונמצאה ראויה להפקדה/אישור
בועדה המקומית.
אדריכל דורון שרון
מחלקת תכנון

ועדה מקומית אשדוד
אישור תוכנית מס' 603-0184713
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
01.03.2016 201602
ביום בשישיה מס'
הרמטכ"ל
ה"מ הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

אדריכל לדה קורסונסקי
מנהלת מחלקת תכנון עיריית אשדוד
28/05/16

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות חלוקת שטחי בניה עיקריים בין מפלסים ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה, בנוסף שינוי ייעוד ממגורים אי למגורים בי עקב התאמה לנוהל מבא"ת.
ושינוי בקווי בנין לרבות הטמעת הקלות שניתנו בהיתר בקווי בנין, והקלות לשינוי חלוקת שטחים בין המפלסים, וכל זאת לצורך הסדרת מצב קיים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שם התכנית
שינוי קווי בנין וחלוקת שטחי בניה בין המפלסים במגרש 9, רובע י"ז אשדוד

מספר התכנית 603-0184713

1.2 שטח התכנית 0.402 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

164827 קואורדינאטה X

630520 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 9 בפינת הרחוב אגת שבו ברובע י"ז אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	אגת-שבו	אשדוד

שכונה רובע י"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
184	14	חלק	מוסדר	3172

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
2004	3172

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/02/2002	1357	5051	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 3 / 101 / 85. הוראות תכנית 02 / 3 / 101 / 85 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	85 / 101 / 02 / 3
28/02/2008	2114	5781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 3 / 135 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 135 / 03 / 3
24/12/2001		5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / מק / 2071. הוראות תכנית 3 / מק / 2071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2071 / מק / 3

הערה לטבלה:

*תכנית זו אינה משנה שטחי בניה אלא רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות מתכניות תקופות שלא משתנות עי"י תכנית זו ממשיכות לחול. *שינוי יעוד הקרקע ממגורים אי למגורים בי הינו עקב נתאמה לנוהל מבאי"ת, כל ההנחיות של תכניות מתאריות תקופות למגורים אי ממשיכות לחול.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו אריק אלי זהבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אליהו אריק אלי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים בינוי	רקע		1	30/03/2016	אליהו אריק אלי זהבי	30/03/2016		כן
	מחייב	1:100	1	30/03/2016	אליהו אריק אלי זהבי	10/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	30/03/2016	אליהו אריק אלי זהבי	30/03/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דורית רחל כהן			אשדוד	אגת-שבו	7	052-5581954		neoray001@walla.com
	פרטי	שלמה ניסים כהן			אשדוד	אגת-שבו	7	052-5581954		neoray001@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית רחל כהן			אשדוד	אגת-שבו	7	052-5581954		neoray001@walla.com
פרטי	שלמה ניסים כהן			אשדוד	אגת-שבו	7	052-5581954		neoray001@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורית רחל כהן			אשדוד	אגת-שבו	7	052-5581954		neoray001@walla.com
בעלים	שלמה ניסים כהן		אשדוד	אשדוד	אגת-שבו	7	052-5581954		neoray001@walla.com
בעלים			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318870	
בעלים			קבוצת בוני ערים בע"מ	אשדוד	האורגים	29 א	08-8532281	08-8532282	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אריק אלי זהבי	87679	זהבי אדריכלים	אשדוד	העצמאות	85	08-8678618	08-8678706	info@zahavi- studio.com
	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	057-2777997		samim2@012 .net.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב' בהתאמה למבא"ת.
- ג. שינוי חלוקת שטחי בניה עיקריים בין המפלסים ללא שינוי סה"כ שטחי בניה, לפי סעיף 62א(א)(9) כל ענין שניתן לבקש כהקלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין קדמי מזרחי, מ-3 מ' ל-2.8 מ' (עד 2.2 מ' בפינת המגרש) לצורך הסדרת מצב קיים.
2. שינוי בקו בניין קדמי דרומי, מ-4 מ' ל-3.9 מ' (עד 2.2 מ' בפינת המגרש) לצורך הסדרת מצב קיים.
3. שינוי בקו בניין מערבי, מ-3 מ' ל-2.7 מ' לצורך הסדרת מצב קיים, אושר בהקלה בהיתר מס' 20101015.
4. שינוי בקו בניין צפוני מ-6 מ' ל-5.4 מ' לצורך הסדרת מצב קיים, אושר בהקלה בהיתר מס' 20101015.
5. תוספת 45.48 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע.
6. הפחתת 45.48 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע.
7. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב' עקב התאמת לנוהל מבא"ת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.402	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר	305.4	מפורט
הערות		מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	305.4	305.4
219.48 מ"ר מעל הקרקע, 85.9 מתחת לקרקע			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45	11.19
מגורים א'	357	88.81
סה"כ	402	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	45.53	11.32
מגורים ב'	356.76	88.68
סה"כ	402.29	100

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תכליות ושימושים בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/3 ביעוד קרקע אזור מגורים אי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. חומרי גמר - אבן מנוסרת בגוון בהיר, טיח, אלומיניום וזכוכית (בהתאמה להיתר מס' 20101015 מיום 30/01/2011. ב. מבנה בין 2 קומות מעל קומת מרתף.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים על פי תכנית מספר 3/135/03/3
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	מיועד לדרכים, מדרכות והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות בלבד. עפ"י תכנית 3/135/03/3.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	1	2	8.8 (1)	2.8	1	46	102.86	367.22	32.84	85.9	29	219.48	357	9	מגורים	מגורים בי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2) ✓	אחורי (2) ✓	9 ✓	מגורים	מגורים ב' ✓

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. תכליות ושימושים בהתאם לתכנית 3/135/03/3 ביעוד קרקע אזור מגורים א'.
2. קו בניין עבור בריכת שחייה ומתקנים טכניים המשמשים עבורה, לפי תכנית 85/101/02/3.
3. המרתף יהיה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמעליו ולא תתאפשר התנתקות ממנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) על גגות המבנה לא תאושר בניה כל שהיא למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').
- (2) עפ"י המסומן בתשריט

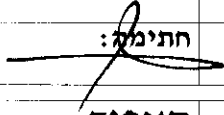

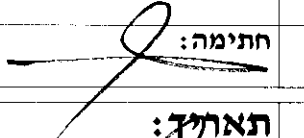


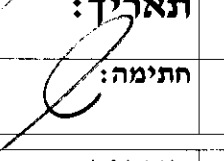
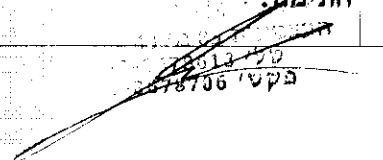
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
✓	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו, ובכפוף לתכנית 3/135/03/3 בנושאים שלא שונו בתכנית זו.
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשנ"ב 1965, יופקעו ע"י הועדה 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
6.4	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תכנית מתאר אשדוד ותיקוניה.

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית מרגע אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אשדוד

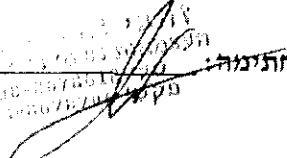
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דורית רחל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
מגיש התכנית	שם: שלמה ניסים כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
יזם	שם: דורית רחל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
יזם	שם: שלמה ניסים כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דורית רחל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שלמה ניסים כהן שם ומספר תאגיד: 28701886 אשדוד	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500101761 מדינת ישראל	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 520026667 קבוצת בוני ערים בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: 3.5.16 חתימה: זי. בי. ע. יצת בוני ערים בע"מ
עורך התכנית	שם: אליהו אריק אלי זהבי שם ומספר תאגיד: זהבי אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:  חתימה:

מספר ז"ע
ז"ע קבוצת בוני ערים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

נספח הליכים סטטוריים

חתימה: 

עורך התוכנית: אליהו זהבי תאריך: 30.3.16

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
603-0184713	מילוי תנאים למתן תוקף		

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 השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	התכנית אינה טעונה אישור השר	25.1.16 ✓
סעיף 109 (ב)		

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד**

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009