

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0648691

תוספת שטח ושינויי קווי בניין, רחוב קלישר 8, רובע ט', אשדוד.

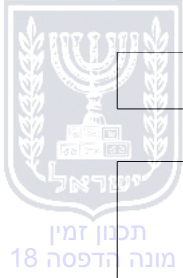
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר הגדלת אחוזי בניה מצב קיים למגורים בבית מגורים בקומת הקרקע . בנוסף הסדרת שינויים בבינוי ותכנית קומת הקרקע מ- 102 מ"ר מותרים ל 145 מ"ר, בהסכמת השכן הצמוד. בנוסף הסדרת קו בניין אחורי מ-6 מטר ל 4 מטר וקו בניין צדדי נקודתי מ-4 מטר ל 3.6 מטר, וקו בניין אחורי 0.7 מטר לבריכה לצורך הסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח ושינויי קווי בניין, רחוב קלישר 8, רובע ט', אשדוד.

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0648691

1.2 שטח התכנית 0.325 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
אשדוד
קואורדינאטה X 167732
קואורדינאטה Y 632625

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים חד משפחתי בעל קיר משותף. הממוקם החלק הצפון מערבי של רובע ט בעיר אשדוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	הרב קלישר	8	

שכונה רובע ט אשדוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2384	מוסדר	חלק		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
85 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות בעניין בריכת שחיה וכל יתר הוראות תכנית 85 /101 /02 /3 הוטמעו בהוראות תוכנית זו.	5051	1357	04/02/2002
3 / במ' /14 /1	החלפה	תכנית מחליפה את תכנית מס' 3/במ'14/1	4006	3279	21/05/1992

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המתאר ותיקוניה אשר הוראותיהם הוטמעו בתכנית זו.



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				ויקטור דיברוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור דיברוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	10/03/2021	שלומי סאלם	18: 01 10/03/2021		לא
כתב שיפוי	מחייב			27/11/2018	שלומי סאלם	11: 25 27/11/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/12/2020	שלומי סאלם	10: 15 22/12/2020		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



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 18



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 18

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	אנה דנינו			אשדוד	הרב קלישר	8	054-7805459		com4u.org@gmail.com
	פרטי	ראיסה ווסטריקוב			אשדוד	הרב קלישר	8	054-6404081		com4u.org@gmail.com
	פרטי	ויקטור שטיינבוק			אשדוד	הרב קלישר	8	054-7922259		com4u.org@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור דיברוב	55651		אשדוד	העצמאות	89	08-8659468		vdibrov@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	שלומי סאלם	34190060	שלומי סאלם אדריכלות ועיצוב פנים	אשדוד	הצוללים	8	077-5585330		shlomi.arc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספת זכויות בניה, שינוי בהוראות בינוי, ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין אחורי

שינוי בתכסית קומת הקרקע מ 29% ל 45%

תוספת שטח עיקרי של 65 מ"ר מעל הקרקע

שינוי של הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).

שינוי בגובה המבנה מ-8 מ' מותרים ל- 8.4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	324.5	100
סה"כ	324.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	324.58	100
סה"כ	324.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תכליות מותרות: מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הנחיות לבניית מחסנים מתכנית 85/101/02/3 : א. תותר בניית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות ובתנאי שהיתרי הבניה על פיהם נבנו היחידות אינם כוללים מחסנים. ב. שטחו של המחסן לא יעלה מעל 3.00 מ"ר. ג. המחסן יהיה צמוד לחזית צדדית או אחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ 1.20 מטר מקו הבניין המותר על פי תוכנית, או ייצמד לגדר "אטומה" שבגבול הצדדי או האחורי של המגרש. רוחבו של המחסן שיימדד בניצב לגדר לא יעלה על 1.50 מ. הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר. ד. גובה המחסן הצמוד לבניין לא יעלה מעל 2.20 מטר. ה. גובה המחסן הצמוד לגדר לא יעלה על 1.80 מטר, אך במקרים בהם המחסן ייצמד לגדר הגובלת עם שטח ציבורי פתוח או דרך, המחסן לא יבלוט מגובה הגדר הקיימת. ריצפת המחסן תוכל להיות נמוכה מפני הקרקע. ו. המחסן המוצמד לבנין יצופה מאותם חומרי הגמר של הבנין. ז. המחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם חומרים של הגדר או מ P.V.C לבן, עץ צבוע בגוון טבעי, או פח מגולוון צבוע בתנור בצבע לבן. ח. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד. ט. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה. י. במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בניית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה על 6 מ"ר. ברכיכות שחיה מתוכנית 85/101/02/3 : 1. תותר בניית בריכת שחיה ללא קירוי (להלן הבריכה) בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיר שבקומת הקרקע. 2. הבריכה תמוקם במרחק של 0.70 ס"מ מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה על 100 מ"ר. 3. לא תתנהל פעילות ציבורית או מסחרית כגון שיעורי שחיה או קייטנות וכד' בבריכות הפרטיות. 4. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרם מים חוזר או מרווח אוויר - האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתיה ע"י חיבור צולב. 5. היתרי הבנייה יותנה באישור מח' הביוב של הרשות- יש להימנע ממצב של הצפת מים בזמן ריקון הבריכות.

4.1

מגורים א'

ב

הוראות בינוי

1. מסתורי כביסה: לחלק מהבקשה להיתר יצויין פתרון ארכיטקטוני למסתור הכביסה. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידתו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל לכניסה לבית.

1.1 מתקני מיזוג אויר: לחלק מהבקשה להיתר יצויין פתרון ארכיטקטוני למיקום מתקן מיזוג אויר.

1.2 אנרגיה סולרית: לחלק מהבקשה להיתר יצויין פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.

2. פרגולות מתכנית 3/מק/2071:

2.1 פרגולות על גגות, מרפסות גג או כל שטח פתוח בבנין, יהו חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. הפרגולות בכל בניין יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20. השטח לא יעלה על 20 מ"ר ליחידת דיור.

2.2 תותר בניית פרגולות על גבולות צדדיים של המגרש (קווי בניין צדדיים 0.0 מ') בנסיגה נוספת מקו בניין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בניין אחורי.

2.3 הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ או אלומיניום וצבועים בגווני טבעיים ובתאום עם מח' תכנון העיר.

2.4 פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת)

2.5 יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף בו מוצע השינוי בקו בניין צדדי להקמת הפרגולה בטרם הוצאת ההיתר.

3. חומרי גימור:

3.1 טיח לבן חלק עם ציפוי קניטקס או חומר שווה ערך. הבתים החד משפחתיים שנמצאים על קו 0.0 מ', יצופו בחזית שלאורך הגדר בחומר כדוגמת הגדר ובגובה הגדר, עפ"י הנחיות תוכנית פיתוח לביצוע.

לא יותרו צבעים אחרים או ציפויים אחרים אלא אם כן התקבל אישור מיוחד ממהנדס הועדה ובלבד שאחוז הציפויים לא יעלה על 10% מהבנין.

3.2 הגג יהיה גג רעפים חד או דו שיפועי בניצב לשביל הגישה הפנימי. שיפוע הגג יהיה בין 20 ל 35 מעלות.

3.3 בקו בניין 0.0 מ', יורשו לפתוח חלונות בחזית זאת מגובה 4.0 ומעלה. הגובה ימדד ממפלס $+0.00/-$ שהוא המפלס הכניסה הראשית לבנין.

3.4 קוי המתאר הראשיים של הבנין יהיו מקבילים וניצבים לגבולות המגרש.

3.5 תוכניות ההגשה תכלולנה את שני הבתים הצמודים בקו בנין 0.0 מ'.

4. גדרות: כל גדר שתיבנה לחזית הרחוב תהיה בבניה קשה. מחומרים אחידים על פי הנחיות

תוכנית הפיתוח לביצוע בקנ"מ 1:500 (ראה סעיף 1) באישור הועדה המקומית.

5 בנוסף חלות הנחיות אדריכליות לתכנון ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד אשר יהיו תקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ג

מרתפים

הנחיות לבניית מרתפים מתכנית 3/מק/85/101/02:

1. תתאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שמעל המפלס הכניסה הקובע המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמעליו ולא תתאפשר התנתקות ממנה.

3. עד 80% משטחו של המרתף כמוגדר לעיל יוכל לשמש למטרות עיקריות (שטח עיקרי) בתנאי שיבנה בהתאם לחוק התכנון והבניה ולתקנות חוק התכנון והבניה (היר, תנאים ואגורות) תש"ל-

1970 המתאימות לשימושים עיקריים (גובה, איורור, תאורה, וכדומה). יתרת המרתף תשמש

מגורים א'	4.1
למטרות שירות (שטחי שירות). 4. הזכויות לבניית שטחים אלו תתווספנה לזכויות הבנייה המותרות מעל מפלס המרתף .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים א'	מגורים א'	27	324.5	(1) 235	(2) 46	(3) 94	(3) 24	399	1	8.4	2	1	(5)	(5)	4 (5)	(5)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לא יחשבו בשטחי הבניה השטחים הבאים:

א. מרפסות שאינן מקורות בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.

ב. השטח שמתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.70 מ' מחזית הבניין, למעט בחזיתות הממוקמות על קו בנין 0.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 170 מ"ר מתוכנית 3/במ/14 + 65 מ"ר מתוכנית זו.

(2) 24 מ"ר לחניה לרכב, 4 מ"ר למבואת כניסה, 12 מ"ר מרחב מוגן, 6 מ"ר מחסן בנוי.

(3) על פי תיקון 85/101/02/3.

(4) 118 = 102 + 12 + 4 מ"ר בנוי + סככת חניה.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של עיריית אשדוד
2 מקומות חניה במגרש עצמו בטור, הממוקמים במרחב בין הגבול הארוך של המגרש לקו הבניין הצדדי.

6.3**חשמל**

א. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
ב. רשת הספקת החשמל תהייה עיליים עם חיבורים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה:
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים
אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
בתחום המגרשים הגובלים בדרכים משולבות תותר הקמת גומחות לחשמל, מים, גז, ותקשורת המשרתות את שורת המגרשים שמעל מגרשים אלה.

6.4**ניהול מי נגר**

ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
בהתאם להנחיות מרחביות אשר יהיו תקפות לעת הוצאת היתר בניה.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר יהיה סימון להריסה של מטבח בקומה א', סגירת דלת בקיר הפונה אל תוך חדר מדרגות ופתיחת מעבר מחדר מדרגות בקומה א' לחדר משפחה.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי משלב אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

700 900 900 900 900 900 900 900 900 900

(Handwritten notes and signatures)

הערה: המקומות להכנס ולצאת

71762

1.1.1.1

כלכלה וכלכלה

[illegible]

היום ואו העלים ואו זכאות להרשם כנעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים. בחלק מהעלוקה 97 בנוש 9384 ובחלק מהעלוקה 97 בנוש 9384 (להלן: "המקרקעין")

והחברה יזמה והגישה לועדה המקומית לתכנון ולבניה ("הוועדה") תכנית שמספרה
והחברה יזמה והגישה לועדה המקומית לתכנון ולבניה ("הוועדה") תכנית שמספרה
והחברה יזמה והגישה לועדה המקומית לתכנון ולבניה ("הוועדה") תכנית שמספרה

603-0648691

מחזורת שינוי לתכנית מפורטת _____ במקצועין (להלן: "התכנית") ומטרותיה, בין

ニズデコ

of all the people

והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

לפיכך, תחברה נציגיה ומהלכי כדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משכיבה את המוקדנות (להלן: "ההשקעה").

2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות וא/א תביעות כנגד היעדרה וא/א עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ז - 1965 וא/א מבח ג'ל עילה אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איזון.

५३

3. בנוסף לכך, במסגרת הזדלילים הקבועים בהוספת השלישית לחוק, התגלה לא תטען כל טענה בדבר ירידה מאז הפחתת ערך המקרקעין.

4. החברה מתחייבת לשלם לועדה מחצית ההשבתה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה והתגלע מחלוקת בין החברה לועדה בנוגע לשיעור מחצית ההשבתה, החברה מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השבתה.

5. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי מימוש זכויות במקרקעין במלואן או בחלקן לא יתבצע, אלא לאחר שהחברה ביצעה הדשלוס האמור בסעיף 4 לעיל או חלקן, בהתאם למימוש.

החברה מתחייבת לשמור ולפצות את הנועדה בעבור כל חציב בו תחוייב בשל תביעות שתנושנה כנגדה, בין אם לפי סעיף 197 לחוק ובין אם לפי כל עילה אחרת, לרבות אך לא רק בזמן כל תביעה שתנוש כנגדן על ידי המחזיקים ו/או בעלי הדירות/חזירות שהוקמו ו/או שיבנו במקרקעין. התחייבות זו כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הוצעה לצורך ויהיו הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל הליך נוסף שיחייבים בעקבות הגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט ע"ד, שמאים ומומחים.



