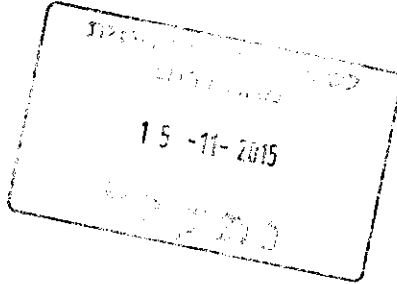


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0185025

תוספת זכויות בניה במגרש מס 238 צמוד קרקע, רובע יז', אשדוד



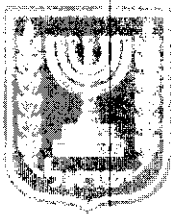
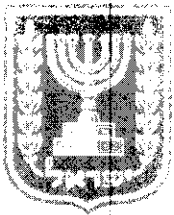
מחוז **דרום**
מרחב תכנון **מקומי אשדוד**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברובע יז' אשדוד, בקרקע שמיועדת לבניה צמודת-קרקע, במצב מאושר מוגדר כאזור מגורים ג' בהתאם לתכנית מס' 3/מק/2090.
מטרת התכנית היא: תוספת זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע, שטחים עיקריים, תוך שינוי ייעוד הקרקע ע"פ מבא"ת: ממגורים ג' בהתאם לתכנית 3/מק/2090 למגורים א'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת זכויות בניה במגרש מס 238 צמוד קרקע, רובע יז', אשדוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 603-0185025

1.2 שטח התכנית 0.552 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק לייר

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

164213 קואורדינאטה X

630749 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רובע יז' אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	תרשיש	10	

שכונה רובע יז'

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2002	מוסדר	חלק	228	296, 305, 307

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2090/מק/3	238

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
2090 / מק / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2090 ממשיכות לחול.	5164		06/03/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור דיברוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ויקטור דיברוב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב	1:100	1	09/07/2015	ויקטור דיברוב		09/07/2015	נספח בינוי מחייב	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		13/01/2015	ויקטור דיברוב		13/01/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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

תכנית מס' 603-0185025 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה במגרש מס 238 צמוד קרקע, רובע יז', אשדוד

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

1.8.1 מניש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורן-חיים גדג'		אשדוד	תרשיש		10	052-6815410		galitge@amdocs.com
	פרטי	גלית גדג'		אשדוד	תרשיש		10	052-6815410		galitge@amdocs.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלית גדג'		אשדוד	תרשיש		10	052-6815410		galitge@amdocs.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל באמצעות קי.בי.ע.	ירושלים	מלון שער יפו	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר	גלית גדג'		אשדוד	תרשיש		10	052-6815410		galitge@amdocs.com
אחר	אורן-חיים גדג'		אשדוד	תרשיש		10	052-6815410		galitge@amdocs.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מועד הפקד: 15:58 09/07/2015 - עמוד 7 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 15

תכנית מס': 603-0185025 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה במגרש מס 238 צמוד קרקע, רובע ז', אשדוד

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור דיברוב	55651		אשדוד	רוגוזין	57	08-8651933	08-8651933	hagit_saharo@bezeqint.net
מודד	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	(1)		08-8541366	08-8541366	irina2@012.il

(1) כתובת: רחוב ספיר 3/4 אשדוד.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. הגדלת שטח בניה (עיקרי) במגרש צמוד קרקע ברובע יז' אשדוד ושינוי קו בנין נקודתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

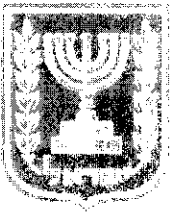
1. תוספת זכויות בניה תוך שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג' (ייעוד שאינו ע"פ מבא"ת) למגורים א' (ייעוד ע"פ מבא"ת).

2. הוספת 92 מ"ר שטח עיקרי כמפורט לעיל:

2.1. תוספת 22 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע בנוסף למצב מאושר 160 מ"ר.

2.2. תוספת 70 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע.

3. תוספת 12 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.552

שטח התכנית ברוטו



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			160	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	252		+92	160	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	2
מגורים א'	238
שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

תכנית

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	166	30.07
מגורים ג'	314	56.88
ש.צ.פ.	72	13.04
סה"כ	552	100

מצב מוצע



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	165.13	29.91
מגורים א'	314.17	56.90
שטח ציבורי פתוח	72.8	13.19
סה"כ	552.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בינוי אדריכלי בהתאם להוראות תכנית 2090/מק/3: החזיתות תהינה מחופות בציפוי אבן. האבן תהיה חלקה או "מוטבה" בגוונים בהירים ובמישור אחיד ללא פוגות. יותר שילוב טיח מגוון בשטח שלא יעלה על 30% משטח החזיתות, לאישור מהנדס העיר או גורם מטעמו.</p> <p>גגות המבנה יהיו שטוחים. גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית. גדר זו תבנה כך שציר מרכזיה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ.</p> <p>לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים אלא מן הכניסות הפונות אל הרחובות הפנימיים כמסומן בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כמפורט תכנית מספר 2090/מק/3
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כמפורט תכנית מספר 2090/מק/3

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל וכלי רכב והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות



תכנית מס' 603-0185025 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה במגרש מס 238 צמוד קרקע, רובע יז', אשדוד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"מ	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
									שרות	עיקרי		שרות					
4	6	2.7	3	2	8.8	1	46	294	12	70	30	182	314	1	238	מגורים א'	מגורים א'

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:

לא ניתן להעביר שטח עיקרי מהמרתף לקומות עליונות.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישוי לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד. לכל יח"ד יתוכננו 2 מקומות חניה.

6.3 הוראות בניוי

הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידת אדמה.

6.4 חלוקה / או רישום

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

6.5 ניהול מי נגר

1. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון "בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהיוועצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.



6.6 פסולת בניין

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון, יש להוסיף, כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע




מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו



7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

	תאריך: 05.11.15 חתימה:	סוג:	שם: אורן-חיים גדג' שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 05.11.15 חתימה:	סוג:	שם: גלית גדג' שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: גלית גדג' שם ומספר תאגיד:	זם
	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל באמצעות קי.בי.ע. 18	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: גלית גדג' שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: אחר	שם: אורן-חיים גדג' שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: ויקטור דיברוב שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

