

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0177485

תוספת יח"ד וזכויות בנייה למגרש מגורים מספר 1 ברובע ט"ז אשדוד



מחוז
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית
דרום
אשדוד
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבקש היזם להוסיף במגרש מספר 1 מבנה בן 8 יח"ד גדולות (דופלקסים) תוך שמירה על עקרונות הבינוי שנקבעו ברובע ט"ז אשדוד.

הדירות תרוכזנה בבנין אחד בן 4 קומות נפרד מהמבנה המאושר, בן 20 קומות + גג חלקי מאחר והבניין הקיים כולל 25% יח"ד קטנות בהתאם לתכנית המפורטת עבור קבוצת רכישה. כמו כן מבוקש שינוי קו בנין לכיוון צפון מ-6 ל-4 מ'. ושינויים נקודתיים בקווי בנין למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 תוספת יח"ד וזכויות בנייה למגרש מגורים מספר 1 ברובע ט"ז אשדוד

מספר התכנית **מספר התכנית**
 603-0177485

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 6.061 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**
 של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**
 כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**
 להפקיד את התכנית **להפקיד את התכנית**
 מחוזית

לפי סעיף בחוק **לפי סעיף בחוק**
 ל"ר

היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**
 לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**
 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

165450 קואורדינאטה X

630700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רובע ט"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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	אשכולית	11	

שכונה רובע ט"ז אשדוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2816	מוסדר	חלק	4	13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2004	971	5355	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /02 /101 /90 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /90 /101 /02 /3



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				גיורא שפיר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיורא שפיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/08/2015	גיורא שפיר	04/02/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/01/2016	אלכסנדר רבין	20/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/08/2015	גיורא שפיר	30/08/2015		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 זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
משכנות אשדוד	פרטי	ירון צור		580516276	אשדוד	הבנים	6	052-3853323		yaront@portland.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירון צור משכנות אשדוד		580516276	אשדוד	הבנים (1)	6	052-3853323		yaront@portland.co.il

(1) כתובת: רח' הבנים 6 אשדוד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

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	גיורא שפיר	25469	גיורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
	מודד	ללאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכסנדר רבין	73642	דרך הנדסה	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	077-2121104		data@alexrab in.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1. תוספת זכויות בניה
2. תוספת יח"ד
3. שינוי בקווי בניין
4. שינוי מספר קומות וקביעת הנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 1800 מ"ר שטח עיקרי + 1064 מ"ר עיקרי למרפסות (מתוכם 864 מ"ר למרפסות בבנין קיים במגרש) + 400 מ"ר שטחי שרות.
- ב. תוספת 8 יח"ד במגרש מ-72 ל-80 יח"ד במבנה נפרד בין 4 קומות + קומת גג.
- ג. שינויי קו בניין צפוני מ-6 מ' ל-4 מ' והסדרת קווי בנין נקודתיים למרפסות מ-6 מ' ל-5.4 מ' למרפסת בחזית מזרחית.
- ד. תוספת סה"כ 4 קומות מ-17 קומות (קומת עמודים + 16 קומות) + קומת גג חלקית מעל מרתף ל-21 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתף (אושר בהליך הקלה במסגרת היתר בניה 20100911 בעיריית אשדוד)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.061			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	18		18	מספר יח"ד קטנות מצוין מתוך כלל הדירות למגורים במצב מאושר ולא בנוסף.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	72	+8	80	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,340	+2,864	10,204	מתוכם 1064 מ"ר שטחי מרפסות וחלקם אושר במסגרת היתר בניה

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	200
מגורים די	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים די	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	676	11.12
מגורים מיוחד	5,401	88.88
סה"כ	6,077	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	675.9	11.15
מגורים די	5,384.85	88.85
סה"כ	6,060.74	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים בתא שטח 101
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית שני מבנים במגרש</p> <p>בניין מספר 1 (קיים):</p> <p>בניין עד 21 קומות + קומת גג חלקית מעל לכניסה הקובעת וקומת המרתף מתחת לכניסה הקובעת,</p> <p>1. תותר הקמת בריכות שחייה בדירות גג (פנטהאוזים) לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בקומת קרקע מבואת כניסה, חדר עגלות ודירות למגורים בקומה 2 תותר גלריה, חדרים לרווחת הדיירים ודירות למגורים.</p> <p>3. 25% מכלל הדירות בבנין שטחן העיקרי הממוצע יהיה כ- 85 מ"ר.</p> <p>75% מכלל הדירות בבנין שטחן העיקרי הממוצע יהיה כ- 105 מ"ר.</p> <p>בניין מספר 2:</p> <p>במבנה מוצע 4 קומות + קומת גג חלקית טכנית ומרתף:</p> <p>1. תותר בניית דירות דופלקס ואחרות.</p> <p>2. תותר הקמת בריכות שחיה בחצרות גינות צמודות קרקע, בדירות העליונות לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה..</p> <p>3. לא תהיה מגבלה כלשהי לגבי גודל ושטח הדירות (בכפוף לטבלה 5 "זכויות והוראות בניה").</p> <p>4. שימושים בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר עגלות, מחסנים, דירות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש לתחבורה מוטורית.
4.2.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>בהתאם לתכנית התנועה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	2	(4) 21	(3) 66	14.9	80	30	3192		(2) 3225	(1) 10204	5384.85	101	מגורים ד'	מגורים ד'	

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. יותר קו בנין "0" למרתפים תוך התחשבות בסעיף 6.4 שלהלן.
2. בקומות גג תותר בנית מתקנים טכניים כנדרש למבנה.
3. תותר הקמת מחסנים צמודים עד 10 מ"ר נטו לדירה ומיקומם אפשרי בכל קומות הבניין ובכל מקרה המחסנים לא יהוו חלק מהדירה.
4. בניית מועדון לרווחת הדיירים תותר גם בקומות שמעל לקומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות.
- (2) כולל פתרון מקלוט.
- (3) בניין מספר 2 בגובה 17.50 מ'.
- (4) בנין 1 בן 21 קומות + קומת גג חלקית ובנין 2 בן 4 קומות + קומת גג חלקית..
- (5) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית זו.
2. תנאי להוצאת היתר יהיה תכנית של מתכנן ניקוז ובה פיתרון להולכת המים והחדרתם בקרקע.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח נופי למגרשים 30 ו-12 ולפי תכנית 90/101/02/3.א.

6.2

חניה

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית ולפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים יהיו תת קרקעים

6.3

חשמל

רשת הספקת החשמל תקבע בתאום עם חברת החשמל.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
בקו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל

6.4

ניהול מי נגר

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית לשימור מי גשמים לאישור הועדה המקומית.

2 תכנית זו תכלול:

- א. התייחסות לאגני היקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות שכנים.
- ב. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם אל מתחת לקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננית או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומים המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתייעצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. מי רזרבות וגגות ינוקזו ויתועלו לעבר השטח המחלחל.
- ד. במגרשים בהם לא ניתן יהיה לקיים את התנאים הנ"ל ינוקז הנגר העילי ככל שניתן לעבר שטחי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.4	ניהול מי נגר
	פתוחים/גינות וכו' לעידוד החלחול והחדרת מי נגר תהום. ה. אין באמור לעיל כדי לבטל צורך בהקמת מערכות ניקוז לעודפי מי נגר שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע.
6.5	פיתוח סביבתי
	לפחות 20% משטח המגרשים יהיו שטחי פיתוח וגינות לרווחת הדיירים (לא יכללו בו גינות פרטיות).
6.6	בניה ירוקה
	בניה ירוקה עבור מבנה בן 8 יח"ד בלבד - יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה בתקפות לאותה העת.
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	בטיחות טיסה - תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 82 מ' מעל פני השטח ומעלה, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, הקמת עגורונים ומנופים שגובהם 82 מ' מעל פני השטח ומעלה לקבלת הנחיות סימוני אזהרה.
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה או יבוצע מרווח אוויר. 2. מי הבריקה יסולקו למערכת הביות הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.
6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדי ם לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965-, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	לי"ר

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ירון צור	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 580516276 580516276		חתימה:
יזם	שם: ירון צור משכנות אשדוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 580516276 580516276		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם: גiora שפיר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גiora שפיר אדריכלים		חתימה:

