

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאוסדת

הוראות התכנית



תכנית מס' 603-0206722

כשכת התכנית: 08-01-2317
מחוז דרום
ג ת ת 1965

איחוד מגרשים 305 ו-306 ותוספת זכויות בניה, רובע י"ז אשדוד

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
603-0206722
אישור תכנית מס' 603-0206722
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/9/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ע"ר
 התכנית נקבעה טענה אישור ע"ר
מנהל מינהל התכנון
נייד וזעדה היחוזית
אישור תכנית

פורסמה בילקוט פרסומים

מיום 6/9/16
למחרת
מיום 6/9/16



דברי הסבר לתכנית

בבעלות היזם 2 חלקות צמודות ו-251 ו-252 (מגרשים 305-306 ישנים) ברובע י"ז.
היזם מעוניין באיחוד המגרשים ע"מ לאפשר תכנון יעיל יותר עפ"י צרכיו, תוך שמירת על זכות ל-2 יח"ד והגדלת זכויות בניה.
והכל בהתאמה לאופי המתחם בעל הבניה הנמוכה ברובע י"ז.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



איחוד מגרשים 305 ו-306 ותוספת זכויות בניה, רובע י"ז אשדוד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

603-0206722

מספר התכנית

0.713 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינאטה X 164159

קואורדינאטה Y 630705

1.5.2 תיאור מקום רחוב תרשיש, רובע י"ז אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

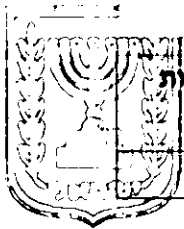
נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	תרשיש		

שכונה רובע י"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2002	מוסדר	חלק	251-252	305

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/ מק/ 2090	305 - 306

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



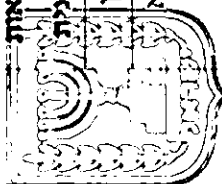
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3/ מק/ 2090	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/ מק/ 2090 ממשיכות לחול.	5164		06/03/2003

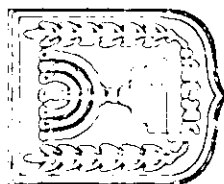


1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		וולטר שינקמן		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			וולטר שינקמן				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		29/08/2016	לאוניד ברנוביץ	17/08/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי מנחה המחייב	20/03/2016	וולטר שינקמן	17/03/2016	1	1:250	מחייב	בינוי
לא	מבחינת קווי בניין						חלקית	
לא	נספח מצב מאושר	09/09/2015	וולטר שינקמן	09/09/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר



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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר אדרי				אשדוד	הציונות	25		08-8650023	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318721	02-5318878	
אחר	מאיר אדרי			אשדוד	הציונות	25		08-8650023	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: למגיש התכנית זכאות להירשם כבעל הנכס על פי אישור קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ מצורף לתכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וולטר שיינקמן		וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-8650022		walter@walte r.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239	סני מרקס שרותי מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	08-8541366	samim2@012 .net.il

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

איחוד מגרשים 305-306 בהסכמת בעלים, הגדלת זכויות בניה, שינוי תכניס ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.



2. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות: מ- 320 מ"ר ל-400 מ"ר מעל הקרקע + קביעת זכויות למטרות עיקריות מתחת לקרקע: 220 מ"ר.

סה"כ תוספת שטחים עיקריים במגרש: 300 מ"ר.

3. קביעת שטחי שירות במרתף: 30 מ"ר.

4. הגדלת תכסית מ-46% ל-55%.

5. שינוי קווי בניין לרבות קביעת קו בניין עילי מערבי 4 מ' עבור מרפסות.

6. שינוי מספר קומות מ-2 ק' מעל הקרקע ל-2 קומות מעל הקרקע, מרתף ויציאה לגג ללא שינוי בגובה המכסימלי המותר ברובע 8.80 מ'.

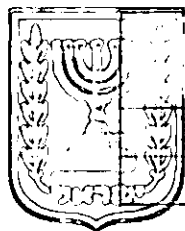
7. התאמת גובה 0.00 למגרש החדש עפ"י מגרש 306.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.713



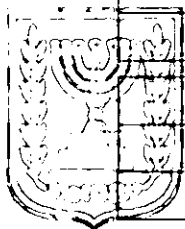
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	620		+300	320	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	305	קו בנין עילי	מגורים ב'	251
מגורים ב'	251	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	251

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105	14.73
מגורים ג'	608	85.27
סה"כ	713	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	104.79	14.70
מגורים ב'	608.02	85.30
סה"כ	712.81	100

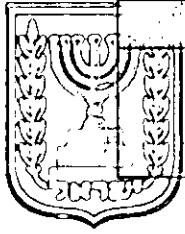
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	606.04

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת 2 יח"ד במגרש בנות קומה אחת תת-קרקעית (מרתף) + 2 קומות מעל בקרקע ויציאה לגג ללא חריגה מהגובה המקסימלי המותר ברובע 8.80 מ' מעל המעקה. מיקום יחידות הדיור ייקבע בעת הגשה בקשה להיתר.</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בחצר בהתאם למסומן בנספח הבינוי לתכנית זו ולהוראות המפורטות להלן:</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר (על פי סעיף 7.6.1 ג' תכנית 85/101/02/3).</p> <p>תותר הקמת פרגולות על פי תקנות התכנון והבניה ועל פי תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.</p> <p>מרתף: המרתף מיועד למטרות עיקריות ברובו בהתאם לזכויות המוגדרות בטבלת סעיף 5 בהוראות התכנית. יותר לתכנן פתחים לאוורור לכיוון חצר אנגלית.</p> <p>עישוב אדריכלי</p> <p>ציפוי חזיתות: אבן חלקה או "מוטבה" בגוונים בהירים ובמישור אחיד ללא פגות. יותר שילוב טיח מגוון בשטח שלא יעלה על 30% משטח החזיתות, לאישור מהנדס העיר או גורם מטעמו. במידה בשתי יחידות הדיור המותרות במגרש המאוחד יהיו צמודות בקיר משותף יהיו חומרי הגמר זהים, וזאת עפ"י היחידה המאושרת לבניה ראשונה. סוגי חומרי הגמר יהיו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד)</p> <p>גדרות: גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית.</p> <p>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 מהמגרש, אלא מן הכניסה הפונה אל הרחוב הפנימי.</p>
4.2	דרך מאושרת

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, שבילים, מדרכות וכד'	א



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה																				
	<p>היתר בניה יינתן על פי תכנית זו ובהתאם לנספח הבינוי ולאחר אישור התכנית. תנאי להיתר בניה להקמת בריכה, בכפוף לאישור תאגיד המים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר שיוכן ע"י מודד מוסמך ויוגש ע"י מגיש התכנית.</p>																				
6.2	חניה																				
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד ובאישור מח' תשתיות בעירייה.</p>																				
6.3	איחוד וחלוקה																				
	<p>איחוד/חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה 1965.</p>																				
6.4	תשתיות																				
	<p>ניקוז- הניקוז יבוצע למערכת הניקוז העירונית בתאום עם אגף התשתיות בעיריית אשדוד. המגרש ינוקז אל הדרכים הממוקמות בחזית הכניסה למבנה.</p> <p>ביוב- תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור אגף תשתיות בעיריית אשדוד, ובתאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>מים- מקור אספקת המים יהיה ממקור מאושר לשתיה, כמו כן תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>חשמל- אספקת חשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, קו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="494 1406 1260 1837"> <tr> <td colspan="2">מהתיל הקיצוני מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג.</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בשטח פתוח -- 8.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד.</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בשטח פתוח -- 20.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <table border="0" data-bbox="494 1995 1260 2075"> <tr> <td>ה.</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני מציר הקו		א.	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'	ב.	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'	ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'		בשטח פתוח -- 8.50 מ'	ד.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:		בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'		בשטח פתוח -- 20.00 מ'	ה.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'
מהתיל הקיצוני מציר הקו																					
א.	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'																				
ב.	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'																				
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																				
	בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'																				
	בשטח פתוח -- 8.50 מ'																				
ד.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																				
	בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'																				
	בשטח פתוח -- 20.00 מ'																				
ה.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'																				

6.5 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ע"י הוועדה המקומית ויוגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.6 בניה ירוקה	
<p>1. בכל בקשה להיתר בניה יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מכוכב אחד).</p> <p>2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מכוכב אחד.</p> <p>3. תנאי לקבלת תעודת אכלוס הוא ביצוע המפרטים בפועל.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע


7.2 מימוש התכנית





התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה



8. חתימות

	שם: מאיר אדרי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
			חתימה:	

	שם: מאיר אדרי	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

	שם: וולטר שיינקמן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 01.01.17	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ		חתימה: <i>[Signature]</i>	

חתימה וולטר שיינקמן - אדריכל
רש"מ 36832



