

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0217844

תוספת זכויות בניה בתאי שטח לבתים צמודי קרקע ברובע י"ז אשדוד

דרום

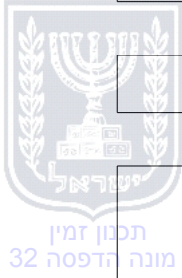
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד, באר טוביה

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

הגדלת שטחי בניה, עיקרי ושירות, במגרשים צמודי קרקע ברובע י"ז אשדוד, ועדכון יעוד קרקע לאזור מגורים בי עפ"י מבא"ת בהתאם לשינוי בזכויות הבניה. סה"כ בתחום התכנית 269 יח"ד צמודות קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת זכויות בניה בתאי שטח לבתים צמודי קרקע ברובע י"ז אשדוד</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>603-0217844</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>80.533 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אשדוד, באר טוביה
קואורדינאטה X	164500
קואורדינאטה Y	630600

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת ממוקמת בקצה בדרומי של שכונת המגורים ברובע י"ז המאופיין בבנייה צמודת קרקע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רובע יז	אשדוד

שכונה רובע י"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	95-98, 171-189, 193-209, 212-225, 229, 232-240, 245-250, 253-286	חלק	מוסדר	2002
	63-64, 66-77, 79-86, 89-99, 102	חלק	מוסדר	2003
	6-14, 32-33, 36-37, 39-78, 80-104, 106-107, 109-113, 115-118, 120-153, 191-198	חלק	מוסדר	3172

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 85/101/02/3 ממשיכות לחול	שינוי	85 /101 /02 /3
11/12/2003	1307	5255	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /3 /101 /98. הוראות תכנית 02 /3 /101 /98 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	98 /101 /02 /3
28/02/2008	2114	5781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /135 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /135 /03 /3
11/11/2008	340	5865	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /135 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /135 /03 /3
15/02/2012	2592	6377	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /135 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /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	3 /מק /2071
06/03/2003		5164	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /מק /2090 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /מק /2090
10/10/2011	178	6307	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /מק /2238 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /מק /2238



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
603-0184713	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0184713 ממשיכות לחול.	7308	8912	26/07/2016

הערה לטבלה:

זכויות בניה מתכנית 5/135/03/3 שהינם עולות על הזכויות בתכנית זו, ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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				לדה קורסונסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לדה קורסונסקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1000	1	01/06/2017	לדה קורסונסקי	15: 59 18/03/2018		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 32

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד		ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד	אשדוד	(1)		08-8545301	08-8677808	doronh@as hdod.muni.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הגדוד העברי 10.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לדה קורסונסקי	82471	עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545186		lada@ashdod .muni.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הגדלת שטחי בניה, עיקרי ושירות, ושינוי יעוד קרקע במגרשים צמודי קרקע ברובע י"ז אשדוד,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחי בניה, עקרי ושירות, במגרשים צמודי קרקע ברובע י"ז אשדוד.
שינוי יעוד קרקע במגרשים מאזור מגורים א' ו-ג' לאזור מגורים ב'.
תוספת שטח עיקרי ממוצע של כ-92.5 מ"ר למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
33 - 1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
20 - 17	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
33 - 29 , 21 - 14 , 11	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
63.05	50,778	מגורים א'
0.76	614	מגורים ב'
36.19	29,141	מגורים ג'
100	80,533	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	80,800.93	מגורים ב'
100	80,800.93	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים - יח"ד אחת במגרש. סה"כ בתכנית 269 מגרשים.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	חומרי גמר - אבן, אבן בהירה. עץ, זכוכית, טיח עד 30% משטח החזית, חומרים עמידים לקרבת המגורים לים.
ב	הוראות בינוי 1. לא תותר בניה בקומת הגג, למבנה, למתקנים טכנים, או כל בניה אחרת הבולטת ממעקה הגג. 2. גדרות-ע"פ תכנית 2090/מק/3 גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים, אלא מן הכניסות הפונות אל הרחובות הפנימיים כמסומן בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי (2090/מק/3) 3. פרגולות (ע"פ תכנית המתאר 2071/מק/3): א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים בקו בניין צדדי 0.0 מ', בנסיגה נוספת מקו בנין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי. ב. מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה לתכנון ובניה. ג. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ או אלומיניום או pvc. ד. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת). ה. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף עבור הקמת פרגולה על גבולות צדדיים. 4. מחסני חצר/גינה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3 סעיפים 7.1.1 ו-7.3): א. שטחו של המחסן לא יעלה מעל 6.0 מ"ר. 5. בריכות שחיה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3): א. תותר בניית בריכות שחיה ללא קירוי בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע. ב. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר. ג. הבריכה תיועד לשימוש פרטי. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 6. סככת חניה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3): א. תותר סככת חניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 נקודתית, בהסכמת השכן הגובל. ב. הסככה תהיה פתוחה ולא תותר סגירת חזיתות (קירוי בלבד) למעט חזית הכניסה, בה תותר התקנת דלתות כמסומן בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי (2090/מק/3) ג. לא תותר פתיחת דלתות הסככה על שטח המדרכה הציבורית. ד. הגובה המירבי של הסככה לא יעלה מעל 2.20 מטר נטו. ה. חומרי הבניה המותרים לבניית הסככה יהיו p.v.c, אלומיניום, מתכת, פח מגולוון צבוע בתנור,

4.1	מגורים ב'
	<p>כולס בצבע לבן, או עץ צבוע בגוון טבעי, או כל חומר קל אחר באישור מהנדס העיר. ו. פרטי הסככה ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה. 7. קווי בנין בנוסף לאמור בטבלה 5 : א. יותר קו בנין צידי 3 או 0 כמסומן בתכניות 3/מק/2090 ו-3/135/03/3 ב. בחלקה מס' 56 בתא שטח מס' 19 קווי הבנין יהיו כמפורט בתכנית 3/מק/2238.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3) 4	(3) 6	(3) 3	(3) 3	1	2	8.8	269	46	378	25	(2) 90	(1) 33	230	250	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:

תכניות שקיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, לפיהן הוקנו לחלקות/מגרשים בתחום התכנית זכויות בניה העולות על הזכויות בתכנית זו, ימשיכו לחול התכניות הקודמות.
למען הסר ספק אין הזכויות עפ"י תכניות קודמות ועפ"י תכנית זו מצטברות.

הקלות שניתנו כדין במסגרת היתרי בניה שהוצאו ערב אישור התכנית יישארו בתוקפן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות לכל יח"ד:

15 מ"ר לסככת חניה, ממ"ד עפ"י תקנות החוק, 6 מ"ר
למחסן בבניה קלה כמחסן גינה.

(2) במגרשים 117, 118, 121, 124, 127, 128 מתכנית 5/135/03/3, ממשיכות לחול זכויות עיקריות תת קרקעיות מתכנית 5/135/03/3.

(3) וכמפורט בהוראות בינוי בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

1. בעת מתן היתר בניה יש למסור כתב התחייבות ושיפוי לוועדה המקומית.
2. מתן היתר בניה בקו בנין 0 יהיה מותנה בהסכמת השכן הצמוד.
3. תנאי למתן היתר לכריטה / להעתקה של עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.
4. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לנושא מיגון קווי הביוב העוברים ברדיוסי המגן של הקידוח.
5. הקלות שניתנו כדין במסגרת היתרי בניה שהוצאו ערב אישור התכנית יישארו בתוקפן.
6. הוצאת היתר על פי תכנית זו בתאי שטח שחלקם כלול בתחום שמורה מוכרזת על פי תשריט ש/דר/תמא/39 החתום בידי שר הפנים (ההכרזה פורסמה בקובץ התקנות 6675 מיום 28.5.2008), מותנית בביטול ההכרזה על-פי כל דין ביחס לתאי שטח אלו על פי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. ככל שתתקבל החלטה בדבר אי ביטולה של ההכרזה, אז התכנית תפקע, אך ורק ביחס לתאי השטח שחלקם בתחום השמורה המוכרזת.

6.2

עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.

6.3

חניה

החניות יהיו לפי תקן חניה אשדוד ובתוך תחום המגרש.

6.4

היטל השבחה

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

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עם אישורה.