

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0610659

שינוי קווי בניין והנחיות בינוי, רח' גביש 12 אשדוד

דרום

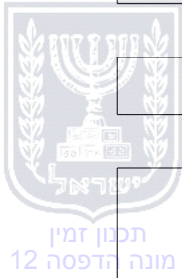
מחוז

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

בתכנית זו מבוקשת שינוי מינורי בתכנית בינוי מחייבת ושינוי נקודתי לקוי הבניה לצורך שיפור תכנון האדריכלי והסדרת מצב קיים. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות שאושרו בעבר במסגרת היתר בנייה כולל שינוי קווי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קווי בניין והנחיות בינוי, רח' גביש 12 אשדוד

603-0610659

מספר התכנית

0.398 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

164270

קואורדינאטה Y

630972

1.5.2 תיאור מקום

רובע י"ז, בחלקו הצפוני של הרחוב גביש, סמוך לגן ברקת

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	גביש	12	

שכונה

רובע י"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2003	מוסדר	חלק	87	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 / 03 / 135 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 03 / 135 / 3 ממשיכות לחול.	5781	2114	28/02/2008

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ותיקוניה. הוראות תכנית מתאר ותיקוניה הוטמעו בתכנית זו, מאחר והתוכנית זו אינה משנה זכויות בנייה תחול עליה תקנות המרפסות ו תב/927



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				גנאדי טרוינין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גנאדי טרוינין		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב		2	04/07/2018	גנאדי טרוינין	04/07/2018		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	08/07/2018	גנאדי טרוינין	08/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/06/2018	גנאדי טרוינין	26/06/2018		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



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	דבורה אמסילי			אשדוד	מצדה	42	050-5200350	08-8605057	benizri.arch@gmail.com
	פרטי	יהושע אמסילי			אשדוד	מצדה	42	050-5200350	08-8605057	benizri.arch@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	גנאדי טרוינין	45101		אשדוד	(1)		052-8720774	076-5100525	gennady.troin@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. משרד מדידות	אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	samim2@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 758 אשדוד 7710601.

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**

שינוי בהוראות הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין לפי המפורט בנספח בינוי מחייב.

ב. שינוי תכנית בינוי מחייבת תב/927

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	87

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	87
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	87

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	398	100
סה"כ	398	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	397.37	100
סה"כ	397.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א' חד-משפחתיים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. החזיתות תהיינה בציפוי אבן. האבן תהיה חלקה או "מוטבה" בגוונים בהירים. יותר שילוב טיח מגוון בשטח שלא יעלה על 30% משטח החזיתות. סוגי חומרי הגמר יהיו חלק מהיתר בניה. חומרים עמידים לקרבת המגורים לים. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד), ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה. גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית. גדר זו תבנה כך, שציר מרכזה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרש אלא מן הכניסות הפונות אל הרחובות הפנימיים, כמסומן בתכנית בינוי. 2. חלות הנחיות אדריכליות לתכנון ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקפות בעת הוצאת היתר בניה
ב	הוראות בינוי 1. מיקום פרטי הפיתוח ומיקומם במגרש כגון שער כניסה, שער חניה, ביתן בלוני גז, פילרים ואשפה עפ"י נספח בינוי מוצע 2. גדרות עפ"י נספח בינוי מוצע. 3. בריכות שחיה (לפי 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. 4. סככת חניה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3) א. הסככה תהיה פתוחה ולא תותר סגירת חזיתות (קירוי בלבד) למעט חזית הכניסה, בה תותר התקנת שער. ב. שטח הסככה, שיחשב בזכויות הבנייה כשטח שרות, לא יעלה מעל 18 מ"ר. ג. הגובה הנטו המירבי של הססה, לא יעלה מעל 2.20 מ' נטו. ד. הסככה תמוקם בצמוד לגבול הצדדי של המגרש ויותר להצמיד את רוחבה לגבול הקדמי של המגרש. ה. לא תותר פתיחת דלתות הסככה על שטח המדרכה הציבורית. (במידה והסככה תמוקם בגבול

4.1

מגורים א'

הקדמי של המגרש, תותקנה דלתות מתקפלות או מתרוממות)

- ו. חומרי הבניה המותרים לבנית הסככה יהיו PVC, אלומיניום, מתכת, פח מגולוון צבוע בתנור, כולם בצבע לבן או עץ צבוע בגוון טבעי, או כל חומר קל אחר באישור מהנדס העיר.
- ז. במקרים מסוימים ומסיבה עיצובית, תותר בניה מבטון או בלוקים באישור מהנדס העיר.
- ח. פרטי הסככה ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.

5. מחסני חצר/גינה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3)

- א. תותר בנית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות.
- ב. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מקו הבניין המותר על פי תכנית, או ייצמד לגדר "אטומה" שבגבול הצדדי או האחורי של המגרש.
- רוחבו של המחסן, שיימדד בניצב לגדר, לא יעלה מעל 1.50 מ'. הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מחסן המוצמד לבניין יצופה באותם חומרי הגמר של הבנין.
- ד. מחסן מוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- ה. גובה המחסן הצמוד לבנין לא יעלה מעל 2.20 מ'.
- ו. גובה המחסן הצמוד לגדר לא יעלה מעל 1.80 מ', אך במקרים בהם המחסן ייצמד לגדר הגובלת עם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או דרך, המחסן לא יבלוט מגובה הגדר הקיימת. רצפת המחסן תוכל להיות נמוכה מפני הקרקע.
- ז. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.
- ח. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתר בניה.
- ט. במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בנית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר.

6. פרגולות (ע"פ תכנית המתאר 2071/מק/3)

- א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים בקו בניין צדדי 0.0 מ' בנסיגה נוספת מקו בניין 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 בטרם הוצאת ההיתר בניה.

7. 80% משטח המרתף יוכל לשמש למטרות עיקריות, בתנאי שיבנה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולתקנות חוק התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, המתאימות לשימושים עיקריים (גובה, איורור, תאורה וכד').

המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמעליו ולא תתאפשר התנתקות ממנה.

בקומת מרתף תותר חצר אנגלית במפלס קומת מרתף (-3.45) ובקו בנין לפי נספח בינוי מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.8	1	46	463.08	(2) 36.62	(2) 146.46	30	250	(1) 398	87	מגורים	מגורים א'
1	2												

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:

קווי בנין כפי שמופיע בתשריט ונספח בינוי (מטר)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש כללי לפי שטח החלקה הרשומה. הפרש השטחים בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית מעודכנת.

(2) עפ"י תכנית 85/101/02/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקני החנייה של תכנית מתאר אשדוד. 2 מקומות חניה ליח"ד אחת

6.2**ניהול מי נגר**

במגרש הכולל בתכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון "חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, הכל באישור מחלקת תשתיות ואדריכל העיר

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו

6.4**היטל השבחה**

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

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

5 שנים מתאריך מתן תוקף לתכנית זו



10 x 10
10 x 10
10 x 10
10 x 10
10 x 10
10 x 10



יריית אשדוד
לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

ג.א.נ.

כתב התחייבות ושיפוי

67901355 יהושוע



הואיל וחברת אמסילי יהושוע ודבורה ח.פ. 65378119 דבורה בע"מ (להלן: "החברה") הן היזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים 282'א' בחלק מחלקה 87 בגוש 2003 ובחלק מחלקה בגוש (להלן: "המקרקעין").

והואיל והחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה 603-0610659 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 3/135/03/3 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאר:-

שינוי קווי בניין והנחיות בינוי



והואיל והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

לפיכך, החברה מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משביחה את המקרקעין (להלן: "ההשבחה").

2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות ו/או תביעות כנגד הועדה ו/או כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או מכח כל עילה אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איזון.



3. בנוסף לכך, במסגרת ההליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר ירידה ו/או הפחתת ערך המקרקעין.

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

5. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי מימוש זכויות במקרקעין במלואו או בחלקו לא יתבצע, אלא לאחר שהחברה ביצעה התשלום האמור בסעיף 4 לעיל או חלקו, בהתאם למימוש.



6. החברה מתחייבת לשפות ולפצות את הועדה בעבור כל חיוב בו תחוייב בשל תביעות שתוגשנה כנגדה, בין אם לפי סעיף 197 לחוק ובין אם לפי כל עילה אחרת, לרבות אך לא רק בגין כל תביעה שתוגש כנגדן על ידי המחזיקים ו/או בעלי הדירות/יחידות שהוקמו ו/או שיבנו במקרקעין. התחייבות זו כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הועדה לצורך ניהול הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל הליך נוסף שיתקיים בעקבות הגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט עו"ד, שמאים ומומחים.



התחייבות זו תחול, בין אם הועדה החליטה לקבל את התביעה ובין אם וועדת הערר או בית המשפט חייב את הועדה בתשלום פיצויים ובתנאי שהועדה הודיעה לחברה על הגשת התביעה ונתנה לה הזדמנות להשמיע טענות הגנה לתביעה, לפני קבלת החלטה.

7 החברה מתחייבת לבצע את התשלום, על פי התחייבותה במסמך זה, לפחות 7 ימים לפני מועד התשלום שיקבע על ידי הועדה המקומית; וועדת הערר; בית משפט או כל ערכאה אחרת.

8 התחייבות זו הינה בלתי חוזרת והיא תחול גם אם מכל סיבה שהיא יתבצעו בתכנית שינויים או תוכן תכנית חדשה.



9 התחייבות זו תחייב את חליפנו.

במידה שהחברה תעביר זכויותיה במקרקעין לאחר (להלן: "הרוכש"), היא מתחייבת לוודא שתרוכש יחתום על התחייבות כדוגמת התחייבות זו והתחייבות זו תהא תקפה כל עוד לא נכנס הרוכש בנעלי החברה.

10 החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לועדה המקומית לתכנון ולבניה ולעיריית אשדוד שלא ליתן לה תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ולפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אלא לאחר קיום כל התחייבויותיה הנ"ל.

11 במידה שהחברה תטען להעדר חבות לתשלום מחצית ההשבחה ו/או להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ו/או לעירייה מכת מסמך זה ו/או בעקבות אישור התכנית ו/או בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשבחה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשבחה כפי שנקבע או שיקבע על ידי שמואל הועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום 04.07.2018

חתימה וחותמת



אישור

מורשה חתימה

מאשר בואג כי: מר

הרש ארי

אני הח"מ עו"ד

67901355

65378119

מטעם

חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו בעלים וכי חתימתו מחייבת את

חתימה וחותמת



היום: