

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0530170

תוספת זכויות בניה במגרש 56 ברובע י"ב אשדוד

מחוז

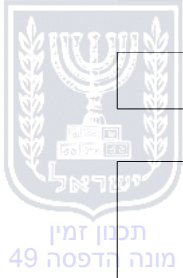
דרום

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

התכנית חלה ברובע יב' באשדוד בקרקע שמיועדת לבניה רוויה בבניין מגורים בן 9 קומות באיזור מגורים מיוחד בהתאם לתכנית מס' 7/130/03/3 מטרת התכנית היא: תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים ובכך שינוי בהוראות מתוקף הוראות מבאי"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה במגרש 56 ברובע י"ב אשדוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
603-0530170		
7.302 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	165460
קואורדינאטה Y	631982

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בן 3 בניינים בני 9 קומות 4 יח"ד בקומה
התכנית חלה על דירות מספר 6/36 ו 6/35 בקומה 9

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
	6	שבת שמעון	אשדוד

שכונה רובע י"ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2438	מוסדר	חלק	9	

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/1997	738	4591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /3 /101 /62. הוראות תכנית 02 /3 /101 /62 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	62 /101 /02 /3
24/07/2002	3418	5097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /3 /130 /7. הוראות תכנית 03 /3 /130 /7 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	7 /130 /03 /3
19/04/1996	2780	4400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /במ /10. הוראות תכנית 3 /במ /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 /במ /3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 40 01/01/2019	מיכאל בורדמן	01/01/2019			מחייב	כתב שיפוי
לא	מחייב לעניין מיקומי התוספות.	15: 11 09/12/2019	מיכאל בורדמן	09/12/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 00 10/07/2019	מיכאל בורדמן	10/07/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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	אלי בן דיין			אשדוד	(1)	א 6	050-7408759		JBENDAY AN@gmail. com
	פרטי	דניס בן דיין			אשדוד	(1)	א 6	054-6466394		JBENDAY AN@gmail. com
	פרטי	מיכאל צצאשוילי			אשדוד	(2)	א 6	050-7408759		IRMA. 9669@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב שבט שמעון 6/35.

(2) כתובת: רחוב שבט שמעון 6/36.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי) (1	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@0 12.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	חבי חלבי לביב מדידות הנדסיות	דאלית אל- כרמל	(2)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1071 קרית מלאכי.

(2) כתובת: ת.ד. 21 דאליית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבנייה.
- 2- הסבת ייעוד מתוקף הוראות מבא"ת מ- "מגורים מיוחד" למגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- תוספת סה"כ כ-14 מ"ר שטחים עיקריים עפ"י נספח בינוי המחייב לעניין מקומי התוספות.
- 2- הסבת ייעוד מתוקף הוראות מבא"ת מ- "מגורים מיוחד" למגורים ג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד (לפי נסח טאבו)	7,302	100
סה"כ	7,302	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	7,302.39	100
סה"כ	7,302.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים ג' 3 מבנים המיועדים למגורים בלבד בני 10 קומות + קומות מרתף חניה ו- 36 יח"ד בכל בנין ובסה"כ 108 יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בניית התוספת תעשה על ידי בניה קונבנציונאלית מבטון ובלוקים עם חזית אבן בהמשך לאבן הקיימת בחזית הבניין.
ב	מרתפים
	מרתפי חניה ע"פ הזכות שבתכנית 3/במ/10 ובנוסף ניתן להגדיל את המרתף למטרות חניה ע"פ זכויות מתכנית 62/101/02/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(4)	(4)	(4)	(4)	1	10	30	108	(3) 30.6	17484	(2) 1750		3068) 12666 (1)	7302	אשדוד	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תוספת 14 מ"ר עפ"י נספח בינוי המחייב לעניין מיקומי התוספות..
- (2) שטח שירות מתחת לקרקע בתוספת זכויות מכח תיקון מתארי 62/101/02/3. (שטח שירות למרתף חניה תת קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש.
- (3) ללא שינוי מתכנית מאושרת קודמת (2240מ"ר)..
- (4) קדמי לחזית מערב וצפון 4.50 מ'. קדמי לחזית מזרח 5 מ' קדמי לחזית דרום 6 מ'. קו בנין תת -קרקעי 0.00 מ'. דרומי תת-קרקעי 6.00 מ'.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בקשה למתן היתר בניה לשתי יח"ד בו זמנית.
6.2	חניה
	א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ג. תותר הקמת מרטפים תת קרקעיים כי שטחי שרות עד 100% משטח המגרש.
6.3	סטיה ניכרת
	שינוי מיקום תוספות הבניה מנספח בינוי מחייב יהווה סטיה נכרת.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה
6.5	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
	מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/-----/----- 2.25 מ' -----/-----/2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/-----/9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----/-----/----- באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש





6.5	חשמל
	<p>לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



6.6	ניקוז
	<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.7	תשתיות
	<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - הבניינים יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון מקומי.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>
6.8	כתב שיפוי
	<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית בגין הכנת תכניות וביצועה. היתרי בניה יוצאו לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49