

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0376657

תוספת זכויות בניה ברח' כסלו, ברובע י"ב באשדוד

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

תכנית באה להוסיף זכויות בניה, לעומת זכויות המאושרות בתכנית 3/במ/10, עבור סגירת מרפסות קיימות ב- 11 יח"ד מתוך 27 יח"ד קיימות במגרש מס' 2097 שיעודו "מגורים א" ברח' כסלו, ברובע י"ב באשדוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ברח' כסלו, ברובע י"ב באשדוד	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית	603-0376657	
	6.033 דונם	שטח התכנית	1.2
	תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (5)	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא 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	166025
קואורדינאטה Y	631950

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בצד המזרחית של רובע י"ב ובו קיימים קוטגים בני 2-3 קומות

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	כסלו	77	
אשדוד	כסלו	61	
אשדוד	כסלו	91	
אשדוד	כסלו	93	
אשדוד	כסלו	81	
אשדוד	כסלו	71	
אשדוד	כסלו	83	
אשדוד	כסלו	67	
אשדוד	כסלו	85	
אשדוד	כסלו	63	
אשדוד	כסלו	87	

שכונה רובע י"ב - רח' כסלו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2440	מוסדר	חלק	21	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 2011	כפיפות	תכנית זו משנה שטחי בנייה וקובעת הנחיות לבינוי התוספות. שאר הוראות תכנית 3/ מק/ 2011 ממשיכות לחול תכנית זו.	4702		24/11/1998
3/ מק/ 2159	שינוי	תכנית זו משנה שטח עיקרי מעל הקרקע בלבד. שאר הוראות תכנית 3/ מק/ 2159 תחולנה על תכנית זו.	5468		12/12/2005
3/ במ/ 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/ במ/ 10 ממשיכות לחול.	4400	2780	19/04/1996

הערה לטבלה:

לעניין חלות חוק המרפסות : הנחיות החוק לעניין תוספת שטחי מרפסות תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רבקה פפה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבקה פפה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19: 40 06/12/2018	רבקה פפה	06/12/2018			מחייב	כתב שיפוי
לא		18: 17 08/05/2019	רבקה פפה	01/05/2019	1	1: 200	מחייב	בינוי
לא		23: 32 22/01/2020	רבקה פפה	21/01/2020	1	1: 500	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בוריס רבינוביץ בשם הדיירים			אשדוד	(1)	87			borisra@rail.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסלו מס' 87.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בוריס רבינוביץ בשם הדיירים			אשדוד	(1)	87			borisra@rail.co.il

(1) כתובת: רחוב כסלו 87.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בגבולות התכנית יש מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רבקה פפה	40126		אשדוד	הנביא נחום)	3	052-6644763		rebecapape@gmail.com

(1) כתובת: הנביא נחום 3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת זכויות בניה וקביעת הנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת שטחי בנייה עיקריים עבור סגירת מרפסות קיימות בהתאם למיקום המסומן בנספח הבינוי, סה"כ 270 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(16).

2- קביעת הנחיות לעיצוב התוספת עפ"י סעיף 62א(א)(5).

3- הסבת יעוד מתוקף הגדרות מבא"ת ממגורים ב' למגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

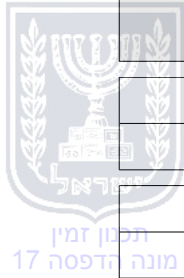
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,033	100
סה"כ	6,033	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	6,043.32	100
סה"כ	6,043.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>תוספות הבניה יבוצעו עפ"י נספח הבינוי המחייב למניין מיקום תוספות ועיצובן ע"י בניה קלה בלבד ובהתאם לנספח בינוי.</p> <p>אופי הבינוי הינו בהתאם לתכנית 3/מק/2011: מבנים חד-משפחתיים טורים בני 3 קומות, עם קיר משותף בין היחידות. למבנים היו חצרות מלפנים לחניה ומאחור לגינון.</p> <p>גמר התוספות יהיה זכוכית וגג מבודד בצבע לבן עם פרופיל תואם שמסתיר צינור מי גשם. צבע האלומיניום יהיה זהה לקיים.</p> <p>א- ההפרדה בין המבנים תתבצע ע"י גדרות שקופות וצמחיה בלבד.</p> <p>ב- בחזיתות תתוכנן גדר נמוכה.</p> <p>ג- לא תותר בניית חניה מקורה בצמוד ליחידות הדיור.</p> <p>לבניה פרגולה עפ"י תכנית 3/מק/2071: תותר בניה פרגולות על גבולות הצדדיים של המגרש (קווי בניה צדיים 0.0 מ'), בנסיגה נוספת מקו בניין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בניין אחורי, בהתאם לנספח " קווי בניין פרגולות "</p> <p>במקרה של מגרשים אי-רגולריים או שקווי הבניין שלהם אינם ברורים או חד משמעיים, בהתאם של שיקול דעתו של מהנדס העיר מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה מונה תכנון זמין 17 הדפסה</p> <p>להיתר, לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ וצבעוים בגוונים טבעיים ובהתאם עם מחלקת תכנון העיר.</p> <p>פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת)</p> <p>לבניה מחסני גינה עפ"י תכנית 85/101/02/3 סעיף 7.3</p> <p>- שטחו של המחסן לא יעלה על 3.0 מ"ר</p> <p>- המחסן יהיה צמוד לחזית צדדית או אחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מקו הבניין המותר עפ"י התכנית או ייצמד לגדר</p> <p>"אטומה" שבגבול הצדדי או אחורי של המגרש. רוחבו של המחסן שיימדד בניצב לגדר לא יעלה על 1.50 מ' הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>- גובה המחסן הצמוד לבניין לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>- 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.</p> <p>- מחסן המוצמד לבניין יצופה באותם חומרי הגמר של הבניין.</p> <p>- המחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או מ-PVC לבן, עץ צבוע בגוון טבעי או פח מגולוון צבוע בתנור בצבע לבן.</p> <p>- תותר פתיחה דלת וחלון אוורור אחד.</p> <p>- פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.</p>

4.1

מגורים א'

- במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בנית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בילתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר

לבניה בריכה שחיה עפ"י תכנית 85/101/02/3 סעיף 7.6 : באזור מגורים א' ו-ב' שמותרת בהם בניה בגובה עד 3 קומות, ובתנאי שבחתך אנכי לא תיהנה יותר מ-2 יח"ד, (דירה צמודת קרקע + דירה דו-מפלסית מעליה), תותר בניה בריכות שחיה ללא קירווי (להלן הבריכה) בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע.

- הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר. בשטחים המהווים רכוש משותף במבנן מגורים תותר בנית בריכת שחיה ללא קירווי ובתנאים הבאים :

- מותרת במבנן 100 יח"ד ולמעלה.

- הרכוש המשותף של המבנן מנוהל ע"י חברת ניהול ותחזוקת שתיקח על עצמה לנהל ולתחזק את הבריכה, כולל נקיטה אמצעי בטיחות להפעלתה.

- הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של 3.00 מ' מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 300 מ"ר.

- לא תתנהל פעולות ציבורית או מסחרית, כגון שיעורי שחיה או קייטנות, חלק מהשכרת צימרים וכד' בבריכות הפרטיות.

- בראש מערכת הספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת או מרווח אוויר-האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתייה ע"י חיבור צולבץ

- היתר הבנייה יותנה באישור מחלקת הביוב של הרשות - יש להימנע ממצב של הצפת מים בזמן הרקת הבריכות.

- היתרי בנייה יותנו ויאושרו בתאום עם משרד הבריאות

כפי שפורט, יש לציין שהנחיות בינוי הינו מחייבות לכל המתחם, וניתן יהיה לסגור מרפסות קיימות לפי היתר מקורי, שאינן כלולות בתכנית זאת, באופן זהה, ובכפוף לתכנית לתוספת שטחי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	3	3	(2) 3	1	3	10.3	27	2200	5951	1213	0	300	(1) 4438	6033	1	מגורים א'	מגורים א'

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) 1.1 - תוספת השטח הינו בעבור התוספות עפ"י נספח בינוי המחייב לעניין מיקומי התוספות.
- 1.2 - תוספת הזכויות הינם 270 מ"ר שהם 5% מ-5400 מ"ר שנקבעו מתכנית 10/3 במ/10..
- (2) (2) - קו בנין צידי-ימני לכיוון מגרש 2103 כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תתוכנן בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה של עיריית אשדוד

6.2

סטיה ניכרת

שינוי מיקום התוספת מנספח בינוי מחייב יהווה סטיה ניכרת.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתר בניה לתוספות לפי תכנית זו מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת נספח הבינוי המחייב לעניין מיקום התוספות ועיצובם. סגירת מרפסות תעשה בבניה קלה ע"י חמרי גמר איכותיים. הכל לפי נספח בינוי המחייב לאופי התוספות.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק. לא יוצא היתר בניה במרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

לא רלוונטי

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית