

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-1029743

שינוי קווי בניין ברח' יוהנה ז'בוטינסקי, רובע ט"ו, אשדוד

מחוז

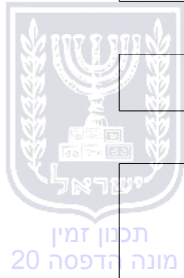
דרום

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

מבוקשת שינוי קווי בניין למבנה קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ברח' יוהנה ז'בוטינסקי, רובע ט"ו, אשדוד

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 603-1029743

1.2 שטח התכנית 0.482 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	165175
קואורדינאטה Y	631600

1.5.2 תיאור מקום**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	יוהנה ז'בוטינסקי	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2497	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

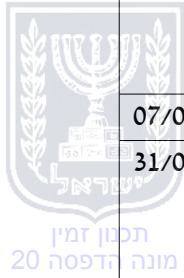
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1 /125 /03 /3	החלפה		3535	1170		07/03/1988
3 / מק' /2166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / מק' /2166. הוראות תכנית 3 / מק' /2166 תחולנה על תכנית זו.	5572			31/08/2006

הערה לטבלה:

*תכנית זו לא פוגעת בתכנית מתאר ותיקוניה אשר הוטמעו בתוכנית זו



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				דניס ויסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניס ויסר		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב			27/12/2021	דניס ויסר	14: 43 03/07/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/07/2022	דניס ויסר	16: 06 25/07/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	קרן גל			אשדוד	יוהנה זבוטינסקי	11	052-9465316		shlomigal18@gmail.com
	פרטי	שלומי גל			אשדוד	יוהנה זבוטינסקי	11	052-9465316		shlomigal18@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניס ויסר	103976	דניס ויסר אדריכלית	הוד השרון	הבבלי	52	09-7433735		vaiser1@zaha.net.il
מודד	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	08-8541366		samim2@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-4.7 מ' למבנה מגורים קיים.
2. שינוי קו בניין אחורי מ-7 מ' ל-6.9 מ' למבנה מגורים קיים.
3. שינוי קו בניין צדדי דרומי מ-3 מ' ל-2.7 מ' למבנה מגורים קיים.
4. קו בניין למחסן גינה וחדר משאבות ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	482	100
סה"כ	482	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	482.97	100
סה"כ	482.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בלבד.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השנייה. 2. מעקות הגגות יהיו בנויים, מפולסים ואחידים לכל אורכם. גובהם יהיה לפי התקן הישראלי ולא יגבהו מ-1.20 מ' (כולל מתקנים ומסתורים למיניהם, למעט המסתורים שבסעיף 5) 3. גובה מפלס עליון של פני ריצוף על תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש. 4. מעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנרת דודי שמש ע"פ הנחיות מרחביות תקפות. 5. תותר בנייה השטחים ליעודים הבאים אשר לא יכללו ב-% בנייה, ולא יחרגו מקוי הבניין (למעט החניה) וכפוף להלן: ממ"ד, מרתף, חניה, מרפסות לא מקורות, פרגולה, מחסן. שטחי בניה העולים על המפורט לעיל ילקחו בחישוב אחוזי בנייה כמפורט בטבלה. 6. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימושים בדירה למגורים. לא יותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת. 7. חומרי הבנייה יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכד'. לא תותר בנייה מחומרי: עץ, מתכת, אסבסט וכד'. 8. הגדרות בחזיתות ובניי המגורים ומבני החניה הפונים/ות תהיינה בנויות בלוקים או בטון. גובה הגדר יהיה 1.80 מ' במרכז קו חזית המגרש ויהיה אופקי (לא מדורג). ניתן יהיה להיב גדר כנ"ל בגבהים שבין 1.2 מ' לבין 2.20 מ' וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה אחיד של כ-1.80 מ' המתחייב משיפועי המגרשים. 9. הגדר בין מגרשים גובלים תיבנה כך שציר מרכז יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר. בין כל שני מגרשים שכנים תוקם גדר מפרידה בבניה כמפורט בסעיף 8 באורך 10 מ' לפחות עד לכניסה. 10. גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ' מצד המגרש הנמוך יותר, ולא יפחת מ-1 מ' מצד המגרש הגבוה פרט לקטע שעד לכניסה החייב להיות בגובה גדר החזית באותו מקום. 11. הפרשי הגובה בין המגרשים ייקבע ע"פ שיפועי הכבישים המיועדים וההפרשים המתחייבים משיפועים אלה. 12. תותר הקמת פרגולה (ע"פ תכנית המתאר 3/מק/2071): תותר בניית פרגולה על גבולות הצדדים של המגרש בנסיגה נוספת מקו בניין קדמי של 3 מ' ובהבלטה של עד 3 מ' מקו בנין אחורי, בהתאם לנספח "קווי בנין לפרגולות". הפרגולה תבנה ע"פ הנחיות מרחביות תקפות בעת הוצאת היתר הבניה. מיקומה יקבע במסגרת הבקשה להיתר. יש לקבל את הסכמת השכן הגובל המשותף בו מוצע השינוי בקו בנין צדדי להקמת הפרגולה בטרם הוצאת ההיתר. 13. בעלי מגרשים חד משפחתיים גובלים יוכלו להגיש תכנית משותפת החתומה עם ידם ובה לקבוע את קו בנין 0 ואז קו בנין הצדדי השני יהיה 5 מ'. 14. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים לרחובות הגובלים פרט לכניסות המוגדרות	

4.1

מגורים א'

מהרחובות המשולבים.

15. מחסני חצר/גינה באזורי מגורים (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3):

א. בכל אזורי המגורים, בהם נבנו (לפני כניסתן לתוקף של הוראות תכנית זאת) יחידות דיור צמודות קרקע, ולהלן מוצמדות גינות פרטיות, תותר בניית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות ובתנאי שהיתרי בניה על פיהם נבנו היחידות אינם כוללים מחסנים.

ב. שטחו של המחסן לא יעלה מעל 3.00 מ"ר

ג. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית והאחורית של הבנין ולא יבלוט יותר מ 1.20 מ' מקו הבנין

המותר ע"פ 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.

ד. גובה המחסן הצמוד לבנין לא יעלה מעל 2.20 מ'.

ה. 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.

ו. מחסן המוצמד לבנין יצופה באותם חומרי הגמר של הבנין.

ז. מחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או מ PVC לבן, עץ צבוע בגוון טבעי, או פח מגולוון צבוע בתנור בצבע לבן.

ח. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.

ט. פרטי המחסן ותיאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.

י. במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בניית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר.

16. בריכות שחיה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3):

- תותר הקמת בריכה ללא קירוי בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת קרקע.

- הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	101	482	45	(1)	(2)	(3)	27 (4)	1	8.8 (5)	2	1	(6)	(6)	(6)	(6)

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

הוראות טבלה 5:

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

ב. אחוזי הבניה שבטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/מפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות: בליטות שמעל 30 ס"מ, חלקי תקרות הבולטות מהמבנה, מרפסות

מקורות, שטחים מגוננים מקורים, למעט מקלט לפי הנחיות פיקוד העורף, מבנה החניה ומרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תקנות הג"א כ-12.5 מ"ר ברוטו (9 מ"ר נטו) עבור ממ"ד, ע"פ תיקון 85/101/02/3 - 6 מ"ר עבור מחסן, ע"פ תכנית 1/125/03/3 - 40 מ"ר עבור 2 מקומות חניה.

(2) ע"פ תיקון 85/105/02/3 - 80% מההיטל האופקי של מבנה ייקבע לפי היתר אחרון שמאושר.

(3) ע"פ תיקון 85/101/02/3 - 20% מההיטל האופקי של המבנה ייקבע לפי היתר אחרון שמאושר.

(4) כיסוי קרקע מקסימלי לא יעלה על 27% בתוספת מרחב מוגן וחניה.

(5) מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש ועד לגובה הסופי של מעקה הגג העליון לרבות מתקנים ומסתורים למעט ארובות עשן..

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. ע"פ תכנית 1/125/03/3 שטח חניה 20 מ"ר ברוטו לכל 1 מקום חניה, מס' מקומות החניה לכל יחיד יהיה לפי התקן כאשר מקום חניה אחד לפחות יהיה מקורה.
2. החניה בתחום המגרש ע"פ תקן תכנית מתאר אשדוד התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2

ניקוז

- א. התאמה להנחיות תמ"א 1 :
1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השחיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.
2. הניקוז בכל מגרש בחלקו הקדמי יהיה לכיוון הרחוב או לשטח הציבורי שאינו מיועד לבניה. ניקוז יתרת המגרש יפתר בתחומי המגרש עצמו. בכל מקרה לא יהיה ניקוז למגרשים שכנים.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

היתר יצא לפי תכנית זו לאחר אישורה.

6.4

תשתיות

כל מערכות התשתית כגון : חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית מידי

ԱՄՊՐԱՆՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅՐԵՒ ԵՐԵՒ ՄԱՍԻՆԸ ԵՒ ԱՄՊՐԱՆՈՒ ՆՔԻ ԵՂԷՒ՝
 ՄԵՐԱՆ ՀՃԻ ԹԱՅԻ 261 ՀԱՅԷ ԵՐԱՆ ԵՐԱՆ ԱՅ ԲԻԼԵԲԱՆԻ ԱՅ ԴԻ ՄԵՐԱՆ ԵՐԱՆ ԱՅԷ ՆԱԽԻՆ (ՀԱՅԷ՝ ԵՐԱՆԱՆ)՝
 ԵՐԱՆՆԵ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅՐԵՒ ՆԱ ՄԱՍԻՆ ԵՐԱՆՆԵ ԵՐԱՆ ԱՄՊՐԱՆ ԵՐԱՆՆԵ ՄԱՍԻՆ ԵՐԱՆՆԵ ՆՈ ՄԱՍԻՆ՝ ԱՅԷ
 ՄԱՍԻՆ ԱՅԷ՛

[illegible]

ALLER NALL
LCTU

77-12-2021
12-12-2021
12-12-2021



שטח

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
9. שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

השטח המיועד למגורים

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
5. שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

השטח המיועד למגורים

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
7. שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

השטח המיועד למגורים

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
- (ג) שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
- (ד) שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
- (ה) שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

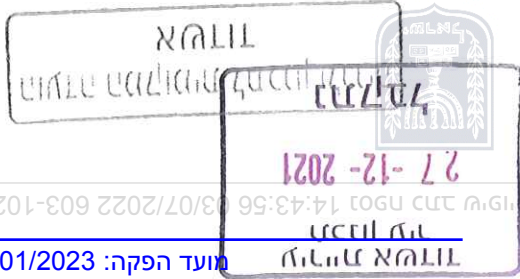
- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
- (ו) שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
- (ז) שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
- (ח) שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

- השטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:
8. שטח המיועד למגורים ייבנה כחלק מהפרויקט הכללי של הרחבת המבנה המרכזי של המועצה, ויכיל בתוכו:

השטח המיועד למגורים



06 971156-8050 17111917-551
L.L. LYNLEY 91 NALL
1000 LYNLEY 18829
03015 1012 NALL 10

ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՆՍԴԱՏԱՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆԱԿՈՒՄԸ

ԱՄԷՆ ԿԺՆՆ ԵՐԵՆՇԻՄ ԵՍԺԵԱՍ ԵՄԵՆ ԵՐԵՆՇԻՄ

ՔԱՐԵՆԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

14:43:56 03/07/2022 603-1029743 תכנית