

לשכות התכנון המחוזיות  
29-11-1965  
מחוז הדרום

העתק מס' 27  
C. 12/101

עיריית אשדוד  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תכנית מתאר מס' 85 / 101 / 02 / 3  
שינוי לתכניות מתאר 20 / 101 / 02 / 3 ,  
62/101/02/3 - 26/101/02/3 , 10/101/02/3

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 85/101/02/3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29/11/65 לאשר את התכנית.  
סגן מנהל המחוז

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (מועצה ילימה)  
200004  
200019  
912100  
10/101/02/3 , 20/101/02/3  
62/101/02/3 , 26/101/02/3  
85/101/02/3  
חתימה  
14.11.1965  
י"ד ועדת בנין עירייה

הודעה על אישור תכנית מס. 85/101/02/3  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5051  
מיום 14/11/65

מנהלת מחלקת תכנון עיר  
עיריית אשדוד

Kafetz

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, קבעו הוראות להפרדה בתכניות, בין השימושים עיקריים לבין חלקי שרות.

תכנית זו באה לתת מסגרת עדכנית ומענה תכנוני אחיד למגרשים המיועדים למגורים במרחב תכנון אשדוד, ע"י קביעת הוראות והנחיות בניה.

על כן התכנית תאפשר הוספה וקביעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ושטחי שרות בנושאים הבאים:

1. תוספת שטחי שרות באזורי מגורים (תיקון לתכנית 20/101/02/3)
2. מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב' (חד משפחתי עד 4 משפחתי) (תיקון לתכנית 62/101/02/3)
3. סככות לרכב (תיקון לתכנית 10/101/02/3)
4. מחסני חצר/ גינות

לשכת התכנון המחוזית  
29-11-11  
מחוז הדרום

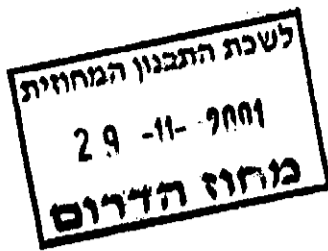
כמו כן, התכנית קובעת הוראות והנחיות בנושאים הבאים:

1. בניית בריכות שחיה (תיקון לתכנית 26/101/02/3)
2. התקנת מרקיזות במרפסות שאינן מקורות

*M. Kofal*

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 101/02/3 / 85, שינוי לתכניות מס' 101/02/3 / 10, 20/101/02/3, 62/101/02/3 ו- 26/101/02/3

1. שם התכנית :



הצעת משדדי  
6.12.01

2. נתוני התכנית :

- הדרום (א.2) מחוז :  
 אשקלון (ב.2) נפת :  
 אשדוד (ג.2) עיר :  
 כ- 60.000 דונם (ד.2) שטח התכנית :  
 מנהל מקרקעי ישראל ובעלים שונים (ה.2) בעל הקרקע :  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד (ו.2) יזם התכנית :  
 ת.ד. 28 אשדוד  
 אדר' בני מגדמן- מנהל אגף התכנון- עיריית אשדוד (ז.2) המתכנן :  
 ת.ד. 28 אשדוד

3. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 8 (שמונה) דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בק"מ 20.000:1 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה את תכניות 10/101/02/3, 20/101/02/3, 26/101/02/3 ו- 62/101/02/3 וכל תכנית מפורטת הכפופה להן, באותם נושאים שהוראתם נקבעת בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט :

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים המיועדים למגורים, שתאפשר הוספת זכויות בנייה (שטח עיקרי + שטח שרות) בנושאים הבאים:

1. תוספת שטחי שרות באזורי המגורים (כללי)
2. מרתפים באזורי מגורים א' ו- ב' (מרתפים כשטח עיקרי בבנייני מגורים חד משפחתיים ועד ארבע משפחתי)
3. מחסני חצר/ גינה באזורי מגורים (לאחסנת כלי גינה ובכלל)
4. סככות לרכב.

וקביעת הוראות בנושאים הבאים :

1. התקנת מרקיזות
2. בניית בריכות שחיה (הוראות לבניית בריכות שחיה באזורי מגורים)

*Handwritten signature*

לשכת התכנון המחוזית  
29-11-01  
מחוז הדרום

העתק משרדי  
2/10/01

7. הוראות והנחיות בניה:

7.1: תוספת שטחי שרות באזורי מגורים: (תיקון לתכנית 20/101/02/3)

באזורי מגורים בהם חלות תכניות שאינן כוללות הוראות לחישוב שטחי שרות יחולו ההוראות הבאות, במקום הוראות התכנית 20/101/02/3, (בכל הנוגע לשטחי שרות, יתר ההוראות נשארות בתוקפן):  
השטח המותר לבניה המופיע בתכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי על פי ההנחיות של תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 ובנוסף יתווספו שטחי שרות כדלקמן:

7.1.1 באזורי מגורים 'א'

מתחת למפלס הכניסה הקובע: בהתאם לסעיף 7.2 בתכנית זו

- מעל למפלס הכניסה הקובע : 8.50 מ"ר עבור מרחב מוגן (לכל יחידת דיור)
- 6.00 מ"ר עבור מחסן במסגרת הבנין ובתחום קווי בנין או 3.00 מ"ר עבור מחסן גינה בהתאם להוראות סעיף 7.3 בתכנית זו.
- 30.00 מ"ר עבור מבנה לחניה או 18.00 מ"ר עבור סככה לרכב בהתאם להוראות סעיף 7.4 בתכנית זו.

7.1.2 באזורי מגורים 'ב'

מתחת למפלס הכניסה הקובע: בהתאם לסעיף 7.2 בתכנית זו

קומת הקרקע:  
כל ההיטל האופקי של קומת הקרקע, שאיננו מיועד לשטחים עיקריים, יחשב כשטח שרות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכדומה.  
שטח הקומה (עיקרי + שרות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש.  
השטח הבנוי והסגור (עיקרי + שרות) לא יעלה מעל 70% משטח הקומה (במקום ה-60% המותרים על פי תכנית 20/101/02/3) והיתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה.

- בקומות הטיפוסיות: 15.00 מ"ר עבור חדר מדרגות משותף.
- 10.00 מ"ר עבור לובי קומתי משותף.
- 8.50 מ"ר לכל יח"ד עבור מרחב מוגן.
- 4.00 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן.

משרד התכנון והבניה  
מחוז הדרום

Handwritten signature

לשכת התכנון המחוזית  
29-11-2001  
מחוז הדרום

העתק משרדי  
2001.11.29

### 7.1.3 באזורים הבאים:

1. אזור מגורים ג'
2. אזור מגורים ג' מיוחד
3. אזור מגורים מיוחד

שטחי שרות עבור המרתף:

תיקון לתכנית 62/101/02/3 (סעיף 6.5)  
תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0)  
בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחנייה  
תת קרקעית.  
קוי בנין מעל הקרקע נשארים בעינם ועפ"י התכניות  
התקפות החלות במקום.  
שטח שרות לכל קומת המרתף יהיה עד 100% משטח  
המגרש. מנין הקומות למרתפים תת קרקעים יקבע  
בהתאם למאזני החניה.  
השינויים המוצעים יחולו על תכניות מפורטות  
מאושרות התקפות והוצאת היתרי בניה עפ"י תכניות  
אלו לבנית מרתפים בקו בנין 0 מותנה בקבלת  
הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים

שטחי שרות לקומת הקרקע:

כל ההיטל האופקי של קומת הקרקע, שאיננו  
מיועד לשטחים עיקריים, יחשב כשטח שרות עבור  
קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים,  
חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכדומה.  
שטח הקומה (עיקרי + שרות) לא יעלה מעל 45%  
משטח המגרש.  
השטח הבנוי והסגור (עיקרי + שרות) לא יעלה  
מעל 70% משטח הקומה (במקום ה-60% המותרים  
על פי תכנית 20/101/02/3) והיתרה תשמש כקומה  
מפולשת או כחניה מקורה.

שטחי שרות לקומה טיפוסית:

15.00 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף ועוד 17.00  
מ"ר לכל יחידת דיור שבקומה הטיפוסית, עבור  
לובי קומתי, ארונות תשתית, מרחבים מוגנים  
ומחסנים.

שטחי שרות למתקנים על הגג:

50.00 מ"ר עבור חדרים טכניים (מעליות, משאבות  
וכדומה)

Kopel

לשכת התכנון המחוזית  
29-11-2001  
מחוז הדרום

העתק משרדי  
C. G. et

**7.2. הגדרת שטחים המותרים למרתפים באזורי מגורים א' ו-ב' (חד משפחתי ועד 4 משפחתי) :**

- א. סעיף מס' 7 בתכנית מס' 62/101/02/3 יבוטל ובמקומו תבואנה ההוראות הבאות:
- ב. באזורי המגורים המיועדים על פי תכנית תקפה לאזור מגורים "א" ו/ או לאזור מגורים "ב" (חד משפחתי ועד 4 משפחתי) תתאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שמעל המפלס הכניסה הקובע.
- ג. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמעליו ולא תתאפשר התנתקות ממנה.
- ד. עד 80% משטחו של המרתף כמוגדר לעיל יוכל לשמש למטרות עיקריות (שטח עיקרי) בתנאי שיבנה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקנות חוק התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגורות) תש"ל-1970 המתאימות לשימושים עיקריים (גובה, אזור, תאורה וכדומה). יתרת המרתף תשמש למטרות שרות (שטחי שרות)
- ה. הזכויות לבניית שטחים אלו תתווספנה לזכויות הבנייה המותרות מעל למפלס המרתף על פי התכנית התקפה החלה במקום.

**7.3 מחסני חצר/ גינה באזורי מגורים:**

- א. בכל אזורי המגורים, בהם נבנו (לפני כניסתן לתוקף של הוראות תכנית זאת) יחידות דיור צמודות קרקע, ולהן מוצמדות גינות פרטיות, תותר בניית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות ובתנאי שהיתרי הבניה על פיהם נבנו היחידות אינם כוללים מחסנים.
- ב. שטחו של המחסן לא יעלה מעל 3.00 מ"ר
- ג. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבנין ולא יבלוט יותר מ- 1.20 מ' מקו הבנין 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.
- 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- P.V.C לבן, עץ צבוע בגוון טבעי, או פח מגולוון צבוע בתנור בצבע לבן.
- ח. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.
- ט. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.
- י. במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בניית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר.

מחוז הדרום  
מחלקת התכנון והבנייה

Kaplan

7.4 סככות לרכב:

- א. ההוראות מתכנית 10/101/02/3 תבוטלנה ובמקומן תהינה ההוראות הבאות:
- ב. בכל אזורי מגורים "א" במרחב התכנון אשדוד, (למעט באזורים בהם קיימות תכניות עם הוראות מפורטות לעניין מבני החנייה), תותר בניית סככה לרכב פרטי בתחום המגרש עפ"י ההנחיות שלהלן.
- ג. הסככה תהיה פתוחה (קירוי בלבד) ולא תותר סגירת חזיתות, למעט חזית הכניסה, בה תותר התקנת דלתות לפי סעיף ז' להלן.
- ד. שטח הסככה, שיחשב בזכויות הבנייה כשטח שרות, לא יעלה מעל 18 מ"ר
- ה. הגובה הנטו המירבי של הסככה, לא יעלה מעל 2.20 מ' נטו
- ו. הסככה תמוקם בצמוד לגבול הצדדי של המגרש ויותר להצמיד את רוחבה לגבול הקדמי של המגרש.
- ז. לא תותר פתיחת דלתות הסככה על שטח המדרכה הציבורית. (במידה והסככה תמוקם בגבול הקדמי של המגרש, תותקנה דלתות מתקפלות או מתרוממות)
- ח. חומרי הבניה המותרים לבניית הסככה יהיו P.V.C, אלומיניום, מתכת, פח מגולוון צבוע בתנור, כולם בצבע לבן או עץ צבוע בגוון טבעי, או כל חומר קל אחר באישור מהנדס העיר.
- ט. במקרים מסוימים ומסיבה עיצובית, תותר בניה מבטון או בלוקים באישור מהנדס העיר.
- י. פרטי הסככה ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.

7.5 התקנת מרקיזות:

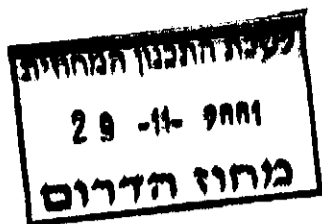
- בבנייני מגורים רוויים בהם יתוכננו מרפסות שמש שאינן מקורות יותקנו מרקיזות להצללה. המרקיזה תהיה מתקפלת ומתגלגלת אל הקיר.
- המרקיזות תהינה עשויות ממתקן מתקפל על ידי זרועות נפתחות והכיסוי יהיה מבד אחיד לכל המרפסות. המתקן יאפשר סגירת המרקיזה על ידי גלגול בד הכיסוי לתוך גליל מזערי. עיצוב המתקן יקבע במסגרת היתרי בניה על ידי מהנדס העיר.

7.6 בריכות שחיה: (תיקון לתכנית 26/101/02/3)

7.6.1

- א. ההוראה המקנה סמכות לועדה המקומית ליתן היתר בניה לבריכות שחיה לפי סעיף 2 ו- 2.4 ב' של תכנית 26/101/02/3 תבוטל. במקומן תהינה ההוראות הבאות:
- ב. באזורי מגורים א' ו-ב', שמותרת בהם בניה בגובה של עד 3 קומות, ובתנאי שבחתיך אנכי לא תיהנה יותר משתי יחידות דיור, (דירה צמודת קרקע + דירה דו- מפלסית מעליה), תותר בניית בריכות שחיה ללא קירוי (להלן הבריכה) בכל חצר ו/ או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע.
- ג. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר.

*St. Kefael*



## העתק משרדי

7.6.2

- א. בשטחים המהווים רכוש משותף במבנן מגורים תותר בניית בריכת שחיה ללא קירוי ובתנאים הבאים:
- ב. מותרות במבנן 100 יח"ד ומעלה.
- ג. הרכוש המשותף של המבנן מנוהל על ידי חברת ניהול ותחזוקה שתיקח על עצמה לנהל ולתחזק את הבריכה, כולל נקיטת אמצעי בטיחות להפעלתה.
- ד. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של 3.00 מ' מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 300 מ"ר.

## 7.6.3 כללי:

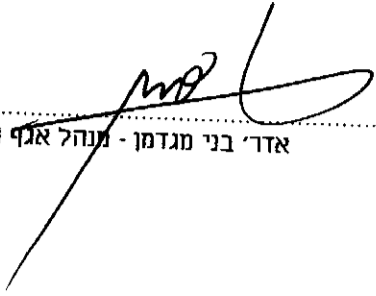
- א. לא תתנהל פעילות ציבורית או מסחרית כגון שיעורי שחייה או קייטנות, חלק מהשכרת צימרים וכד' בברכות הפרטיות.
- ב. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת או מרווח אוויר-האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתייה ע"י חיבור צולב.
- ג. היתר הבנייה יותנה באישור מח' הביוב של הרשות-יש להימנע ממצב של הצפת מים בזמן הרקת הבריכות.
- ד. היתרי בנייה יותנו ויאושרו בתאום עם משרד הבריאות.



לשכת התכנון המחוזית  
 זחמפ -11- 29  
 מחוז הדרום

העתק משרדי

**8. חתימות:**



אזור בני מגדמן - מנהל אגף התכנון - עיריית אשדוד

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

**הועדה המחוזית:**

- תאריך: 20.10.99 (חייה)
- 01.11.99 (בני)
- 04.11.99 (בני)
- 29.12.99 (בני, מתואם עם צבי)
- 23.01.00 (בני, לאחר יום עיון)
- 25.01.00 (דיתה, הגאה)
- 18.09.00 (בני) הערות מחזית מהיום 25.06.00
- 19.02.01 (לדה) הערות מחזית מהיום 22.01.00

מחוז הדרום  
 תאריך: 19.02.01

*Handwritten signature*