

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0560102

תוספת זכויות בניה במסגרת מעטפת בניה קיימת במגרש 42 רובע יז אשדוד

מחוז

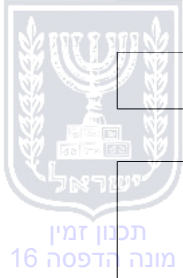
דרום

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

תוספת שטחים עיקריים מתחת לקרקע ומעל לקרקע, ביחידת דיור צמודת-קרקע במבנה ארבע-משפחתי, ברובע יז' אשדוד.
תוספת השטח הינה עבור יח"ד אחת מתוך ארבע יח"ד במגרש, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יחידת הדיור, המסומנת כתת-חלקה מספר 1 בנסח הטאבו.
השטחים המבוקשים הינם במסגרת מעטפת הבניה הקיימת בהיתר, ללא כל הבלטה או תוספת חיצונית מעבר לגבולות המבנה וללא שינוי בגובה או בקווי בניין קיימים.
מטרת תוספת השטחים העיקריים המבוקשים הינה הסדרת מרתף אחסנה קיים למצב של מרתף מגורים (ברובו) וכן שימוש בשטח מחסן קיים בקומת הקרקע בתוך מעטפת הבית כשטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה במסגרת מעטפת בניה קיימת במגרש
42 רובע יז אשדוד

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0560102

1.2 שטח התכנית 0.867 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) (16) (א) (1)

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	164539
קואורדינאטה Y	630817

1.5.2 תיאור מקום

רובע יז' אשדוד, רחוב אופל 31, בסמוך לשצ"פ שגובל בשדרות תל-חי.

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	אופל	31	1

שכונה רובע יז' אשדוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3172	מוסדר	חלק	25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
3172	2002

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 / 135 / 03 / 3	42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
3 / מק / 2107	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2107 ממשיכות לחול.	5250		27/11/2003



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				חגית סהרוני-נקש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית סהרוני-נקש		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב			03/08/2017	חגית סהרוני-נקש	18: 35 14/04/2019		כן
בינוי	מחייב	1: 100		03/12/2018	חגית סהרוני-נקש	17: 34 03/12/2018	נספח חתימות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	19/06/2019	רבקה פפה	11: 30 26/06/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 200		23/08/2017	חגית סהרוני-נקש	14: 25 04/07/2018	נספח מצב מאושר	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
ל"ר	פרטי	סימון גדג'			אשדוד	(1)	31	050-5571518		Simon@mg4u.co.il
	פרטי	סמדר חן גדג'			אשדוד	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אופל 31/1 אשדוד.

(2) כתובת: רחוב אופל 31.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סימון גדג'			אשדוד	(1)	31	050-5571518		Simon@mg4u.co.il
פרטי	סמדר חן גדג'			אשדוד	(2)				

(1) כתובת: רחוב אופל 31/1 אשדוד.

(2) כתובת: רחוב אופל 31.

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
	עורך ראשי	חגית סהרוני-נקש		חגית סהרוני-נקש	אשדוד	(1)		08-8651933		Hagit_saharoni@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	רבקה פפה	40126		אשדוד	(2)				rebecapape@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ענבים 6/45.

(2) כתובת: הנביא נחום 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שטחים עיקריים עבור יח"ד יחידה בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. תוספת סה"כ 114 מ"ר שטח עיקרי (110.00 מ"ר במפלס תת הקרקע + 4.00 מ"ר במפלס הקרקע), לטובת יח"ד יחידה בלבד (תת חלקה 1), בכפוף לנספח בינוי מחייב.
2. שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ב' מתוקף הוראות מבא"ת בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	867	100
סה"כ	867	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	865.49	100
סה"כ	865.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים במגרש ארבע-משפחתי, הכולל שתי דירות גן בעלות קיר משותף במפלס הקרקע ובמרתף ומעליהן שתי דירות גג במפלס קומה א' וגג, בעלות קיר משותף. הגדרת אזור מגורים ב' היא על פי נוהל מבא"ת בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יבנו מבנים בני עד 3 קומות ותותר בניית דירות גן צמודות קרקע, בהתאם לתכנית 3/135/03/3. על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהי למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד') פרגולות : (ע"פ תכנית המתאר 3/מק/2071) : א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים בקו בניין צדדי 0.0 מ', בנסיגה נוספת מקו בנין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי. ב. במקרה של מגרשים אי-רגולריים או שקווי הבניין שלהם אינם ברורים או חד-משמעיים, בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר, מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. ג. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ וצבועים בגווני טבעיים ובתיאום עם מח' תכנון עיר. ד. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת). ה. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף בו מוצע השינוי בקו בניין צדדי להקמת הפרגולה בטרם הוצאת ההיתר. מחסני חצר/גינה : (ע"פ תכנית המתאר 3/101/02/85) : 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 שהיתר הבניה על פיהם נבנו היחידות אינם כוללים מחסנים. ב. שטחו של המחסן לא יעלה מעל 3.0 מ"ר. ג. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מקו בניין המותר ע"פ התכנית, או יצמד לגדר "אטומה" שבגבול הצדדי או האחורי של המגרש. רוחבו של המחסן, שימדד 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 לבניין יצופה באותם חומרי גמר של הבניין. 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 היתר בנייה. י. במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בניית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר. בריכות שחיה(ע"פ תכנית המתאר 3/101/02/85) : א. ההוראה המקנה סמכות לוועדה המקומית ליתן היתר בניה לבריכות שחיה לפי סעיף 2 ו-4.ב' של תכנית 26/101/02/3 תבוטל. במקומן תהינה ההוראות הבאות : ב. באזורי מגורים א'+ב' שמותרת בהם בניה בגובה של עד 3 קומות, ובתנאי שבחתך אנכי לא תהינה יותר משתי יחידות דיור, (דירה צמודת קרקע+דירה דו-מפלסית מעליה), תותר בניית

מגורים ב'	4.1
ברירות שחיה ללא קירו (להלן הברירה) בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע. ג. הברירה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר. ד. בשטחים המהווים רכוש משותף במבן מגורים תותר בניית בריכת שחייה ללא קירו ובתנאים הבאים: ה. מותרות במבן 100 יח"ד ומעלה. ו. הרכוש המשותף של המבן מנוהל על ידי חברת ניהול ותחזוקה שתיקח על עצמה לנהל ולתחזק את הברירה, כולל נקיטת אמצעי בטיחות להפעלתה. ז. הברירה תמוקם במרחק מינימלי של 3.00 מ' מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 300 מ"ר. ח. לא תתנהל פעילות ציבורית או מסחרית כגון שיעורי שחייה או קייטנות, חלק מהשכרת צימרים וכד' בברירות הפרטיות. ט. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת או מרווח אויר-האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתייה ע"י חיבור צולב. י. היתר הבנייה יותנה באישור מח' הביוב של הרשות-יש להימנע ממצב של הצפת מים בזמן הרקת הברירות. יא. היתרי בנייה יותנו ויאושרו בתיאום עם משרד הבריאות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות	
אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.3	4	51	140.02	1214	250	(2) 110	130	(1) 724	867	42	מגורים ב'
6	3	3	1	3 (3)												מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
6	42	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 4 מ"ר לשטח עיקרי מאושר לפי תכנית 3/135/03/3, עבור יח"ד בתת חלקה 1, בלבד, כמסומן בנספח הבינוי..
- (2) תוספת 110 מ"ר לשטח עיקרי מאושר לפי תכנית 3/135/03/3, עבור יח"ד בתת חלקה 1, בלבד, כמסומן בנספח הבינוי..
- (3) על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהיא למעט מתקנים הנדסיים(קולטי שמש, מזגנים וכדומה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד. לכל יח"ד יתוכננו 2 מקומות חניה.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו.

9

5.

५.

3.

2.

†

LLNL

^

UUN:G

UUN:G

LINE

LINE

רנ"ד

41844 4541545 54545 54545

אנלי

x of 100
 x of 100
 x of 100
 x of 100
 x of 100

501692



תאריך: 3.8.17

מסמך מס':

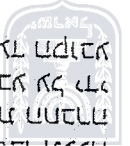
80-88998-115
מסמך מס': 115998-80
מסמך מס': 115998-80
מסמך מס': 115998-80

הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל



הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל

הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל



הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל

הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל



הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל

הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל

הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל
הממונה על הביטחון, משרד הביטחון, תל אביב, ישראל

