

08/11/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/12/2020

תכנית מס' 603-0700989

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי קווי בניין והנחיות בינוי, רח' אחלמה 26 אשדוד

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד, באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקש תוספת שטחי שירות, שינוי בתכנית בינוי מחייבת ושינוי נקודתי לקוי הבניין לצורך הסדרת מצב קיים. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות שאושרו בעבר במסגרת היתר בנייה כולל שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין והנחיות בינוי, רח' אחלמה 26 אשדוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0700989

1.2 שטח התכנית 0.301 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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, באר טוביה
קואורדינאטה X	164626
קואורדינאטה Y	630537

1.5.2 תיאור מקום

רח' אחלמה 26 רובע י"ז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד
 באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26	אחלמה	אשדוד

שכונה רובע י"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3172	מוסדר	חלק	97	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
348	3 / 135 / 03 / 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 / 2071	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2071 ממשיכות לחול.	5041		24/12/2001
603-0217844	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0217844 ממשיכות לחול.	8166	8977	24/03/2019

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ותיקוניה. הוראות תכנית מתאר ותיקוניה הוטמעו בתכנית זו, מאחר והתוכנית זו אינה משנה זכויות בנייה תחול עלייה תקנות המרפסות ו תב/927



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גנאדי טרוינין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גנאדי טרוינין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה מחייב לעניין קווי בניין	12: 23 25/07/2019	גנאדי טרוינין	25/07/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 06 05/07/2019	גנאדי טרוינין	05/07/2019	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



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	ולרי אוטן			אשדוד	אחלמה	26	054-6367085	08-8605057	UTEN_Z@ mac.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	גנאדי טרוינין	45101		אשדוד	(1)		052-8720774	076-5100525	gennady.troin in@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. משרד מדידות	אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	samim2@012 .net.il

(1) כתובת: ת.ד. 758 אשדוד 7710601.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 שטחי בניה ושינוי בהוראות הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין לפי המפורט בנספח בינוי מחייב.

ב. הוספת שטחי שירות בקומה תת קרקעית.

ג. שינוי תכנית בינוי מחייבת



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	97

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	97
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	97
קו בנין עילי	מגורים ב'	97
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	97

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	301	100
סה"כ	301	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	300.49	100
סה"כ	300.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב' חד-משפחתיים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. החזיתות תהיינה בציפוי אבן. האבן תהיה חלקה או "מוטבה" בגוונים בהירים. יותר שילוב טיח מגוון בשטח שלא יעלה על 30% משטח החזיתות. סוגי חומרי הגמר יהיו חלק מהיתר בניה. חומרים עמידים לקרבת המגורים לים. גגות המבנה יהו שטוחים (אופקיים בלבד), ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה. גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית. גדר זו תבנה כך, שציר מרכזה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרש אלא מן הכניסות הפונות אל הרחובות הפנימיים, כמסומן בתכנית בינוי.</p> <p>2. חלות הנחיות אדריכליות לתכנון ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקפות בעת הוצאת היתר בניה</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מיקום פרטי הפיתוח ומיקומם במגרש כגון שער כניסה, שער חניה, ביתן בלוני גז, פילרים ואשפה עפ"י נספח בינוי מוצע.</p> <p>2. בריכות שחיה:</p> <p>א. תותר בניית בריכות שחיה ללא קירוי בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע.</p> <p>ב. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר.</p> <p>ג. הבריכה תיועד לשימוש פרטי. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. סככת חניה:</p> <p>א. הסככה תהיה פתוחה ולא תותר סגירת חזיתות (קירוי בלבד) למעט חזית הכניסה, בה תותר התקנת שער.</p> <p>ב. שטח הסככה, שיחשב בזכויות הבנייה כשטח שרות, לא יעלה מעל 18 מ"ר. תותר הגדלת שטח הסככה ע"ח זכויות המותרות.</p> <p>ג. הגובה הנטו המירבי של הסככה, לא יעלה מעל 2.20 מ' נטו.</p> <p>ד. הסככה תמוקם בצמוד לגבול הצדדי של המגרש ויותר להצמיד את רוחבה לגבול הקדמי של המגרש.</p> <p>ה. לא תותר פתיחת דלתות הסככה על שטח המדרכה הציבורית. (במידה והסככה תמוקם בגבול הקדמי של המגרש, תותקנה דלתות מתקפלות או מתרוממות)</p> <p>ו. חומרי הבניה המותרים לבנית הסככה יהיו PVC, אלומיניום, מתכת, פח מגולוון צבוע בתנור,</p>

4.1

מגורים ב'

כולם בצבע לבן או עץ צבוע בגוון טבעי, או כל חומר קל אחר באישור מהנדס העיר.
 ז. במקרים מסוימים ומסיבה עיצובית, תותר בניה מבטון או בלוקים באישור מהנדס העיר.
 ח. פרטי הסככה ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.

4. מחסני חצר/גינה:

א. תותר בנית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות.
 ב. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מקו הבניין 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.
 ג. מחסן המוצמד לבניין יצופה באותם חומרי הגמר של הבניין.
 ד. מחסן מוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
 ה. גובה המחסן הצמוד לבנין לא יעלה מעל 2.20 מ'.
 ו. 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.
 ז. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.
 ח. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתר בניה.
 ט. במבנים שיבנו בעתיד, תחוייב בנית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר.

5. פרגולות

א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים בקו בניין צדדי 0.0 מ' בנסיגה נוספת מקו בניין קדמי של 3.0 מ' וקו בנין אחורי 1.0 מ'.
 ב. מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה לתכנון ובניה.
 ג. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ או אלומיניום או pvc.
 ד. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת).
 ה. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף עבור הקמת פרגולה על גבולות צדדיים בטרם הוצאת ההיתר בניה.

6. 80% משטח המרתף יוכל לשמש למטרות עיקריות, בתנאי שיבנה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולתקנות חוק התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, המתאימות לשימושים עיקריים (גובה, איורור, תאורה וכד').
 המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמעליו ולא תתאפשר התנתקות ממנה. לא תתאפשר פתיחת כניסה נפרדת עבור המרתף.
 בקומת מרתף תותר חצר אנגלית במפלס קומת מרתף (-3.00) ושטחי שירות בקו בנין לפי נספח אונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
1	2	8.8	1	46	413	60	90	33	230	(1) 301	97	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כפי שמופיע בתשריט ונספח בינוי (מטר)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש כללי לפי שטח החלקה הרשומה. הפרש השטחים בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית מעודכנת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

1. בעת מתן היתר בניה - יש למסור כתב התחייבות ושיפוי לוועדה המקומית.
2. מתן היתר בניה לפרגולות בקו בניין צדדי 0 יהיה מותנה בהסכמת השכן הצמוד.
3. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקני החנייה של תכנית מתאר אשדוד. 2 מקומות חניה ליח"ד אחת

6.3

ניהול מי נגר

במגרש הכולל בתכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון "חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, הכל באישור מחלקת תשתיות ואדריכל העיר

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5

תשתיות סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

רדיוס מגבלות בניה מקידוח בשטח התכנית:
תא שטח 97 נמצא בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה נק"ז חופי אשדוד 10, נ.צ. 6300670,164577
באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור מושקה בקולחים

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית