

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0814343

שינוי בקו בנין אחורי ברח' נהלל 15, רובע ט' באשדוד

מחוז

דרום

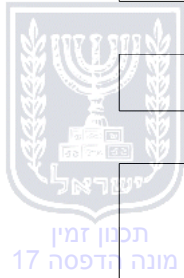
מרחב תכנון מקומי

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

ברח' נהלל 15, רובע ט' באשדוד, גוש 2386 חלקה 96, נבנה בהיתר בית החורג מקו בניין אחורי בכ- 1.2 מ'. תכנית זו מבקשת לתקן המצב על ידי שינוי קו הבניין האחורי בהתאם לקיים בשטח. פרט לשינוי קו הבניין האחורי, התכנית אינה משנה דבר ביחס למצב התכנוני הקודם.



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

שינוי בקו בנין אחורי ברח' נהלל 15, רובע ט' באשדוד

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

603-0814343

מספר התכנית

0.325 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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 167877

קואורדינאטה Y 632184

1.5.2 תיאור מקום

רח' נהלל 15 ברובע ט' באשדוד

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	נהלל	15	

שכונה רובע ט'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2386	מוסדר	חלק		96

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/ במ/ 14 / 1	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית 3/ במ/ 14.	4006	3279	21/05/1992

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בתכנית המתאר ותיקוניה אשר הוראותיהם הוטמעו במסמכי תכנית 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				שרון ליברנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרון ליברנט		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב		2	25/05/2020	שרון ליברנט	17: 28 29/09/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/05/2021	שרון ליברנט	22: 47 25/05/2021		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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	ברטה שלו	3318762 6		אשדוד	נהלל	15	052-3331709		
	פרטי	יניב שלו	2903459 2		אשדוד	נהלל	15	052-3331709		

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 רשום	עורך ראשי	שרון ליברנט	11544434		נס ציונה	ספיר פנחס	8	052-3331709		liverant.arch@gmail.com

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

שינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין אחורי מ-6.0 מ' ל-4.80 מ'.

הסבת יעוד ממגורים א' למגורים ב' עפ"י הנחיות מבא"ת.



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	סימון בתשריט
מגורים ב'	101	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	101	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	324.5	100
סה"כ	324.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	325	100
סה"כ	325	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תכליות מותרות: מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לפי הוראות תכנית 3/במ/14/1 : 1. תותר יחידת דיור אחת. 2. מספר קומות בבנין: 2 קומות לכל היותר, לא כולל מרתף ומקלט חפורים. 3. חומרי הגימור: טיח לבן וחלק עם ציפוי קניטקס או חומר שווה ערך. - לא יותרו צבעים אחרים או ציפויים אחרים אלא אם כן התקבל אישור מיוחד ממהנדס הועדה ובלבד שאחוז הציפויים לא יעלה על 10% מהבנין. 4. הגג יהיה גג רעפים חד או דו שיפועי, בניצב לשביל הגישה הפנימי. שיפוע הגג יהיה בין 20 מעלות ל-35 מעלות. 5. לא יותרו גגות רעפים עם פרט של ארגזי רוח. 6. מסתורי כביסה: לחלק מהבקשה להיתר יצוין פרט ארכיטקטוני למסתור הכביסה. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידתו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל לכניסת הבית. 7. מתקני מיזוג אוויר: לחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למיקום מתקן מיזוג אוויר. 8. קווי המתאר הראשיים של הבנין יהיו מקבילים וניצבים לגבולות המגרש. 9. הנחיות לעיצוב המבנה יהיו בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות התקפות לעת הוצאת היתר. פרגולות - לפי הוראות תכנית 3/מק/2071 : 10. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים של המגרש (קווי בנין צדדיים 0.0 מ') בנסיגה נוספת מקו בנין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי. - הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ וצבועים בגוונים טבעיים ובתאום עם מח' תכנון עיר. - יש לקבל הסכמת שכן הגובל בגבול המשותף בו מוצע השינוי בקו בנין צדדי להקמת הפרגולה בטרם הוצאת ההיתר. מחסני חצר - לפי הוראות תכנית 3/85/101/02/3 : 11. תותר בניית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות ובתנאי שהיתרי הבניה על פיהם נבנו היחידות אינם כוללים מחסנים. 11.א. שטחו של המחסן לא יעלה על 3.00 מ"ר. 11.ב. 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. 11.ג. גובה המחסן הצמוד לבנין לא יעלה מעל 2.20 מ'. 11.ד. גובה המחסן הצמוד לגדר לא יעלה מעל 1.80 מ', אך במקרים בהם המחסן ייצמד לגדר הגובלת עם שטח ציבורי פתוח או דרך, המחסן לא יבלוט מגובה הגדר הקיימת. רצפת המחסן תוכל להיות נמוכה מפני הקרקע. 11.ה. מחסן המוצמד לבנין יצופה באותם חומרי הגמר של הבנין.

4.1

מגורים ב'

- 11.ו. מחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם חומרים של הגדר או מ-P.V.C. לבן, עץ צבוע בגוון טבעי, או פח מגולוון צבוע בתנור בצבע לבן.
- 11.ז. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.
- 11.ח. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.
- 11.ט. במבנים שיבנו בעתיד, תחויב בנית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר.

בריכות שחייה - לפי הוראות תכנית 85/101/02/3 :

12. תותר בניית בריכת שחיה ללא קירוי (להלן הבריכה) בכל חצר ו/ או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע.
- 12.א. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה על 100 מ"ר.
- 12.ב. לא תתנהל פעילות ציבורית או מסחרית כגון שיעורי שחייה או קייטנות, חלק מהשכרת צימרים וכד' בבריכות הפרטיות.
- 12.ג. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת או מרווח אויר - האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתיה ע"י חיבור צולב.
- 12.ד. היתר הבניה יותנה באישור מח' הביוב של הרשות - יש להמנע ממצב של הצפת מים בזמן הרקת הבריכות.
- 12.ה. היתרי בנייה יותנו ויאושרו בתאום עם משרד הבריאות.

מרתפים

ב

לפי הוראות תכנית 85/101/02/3 :

1. תתאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שמעל המפלס הכניסה הקובע.
2. המרתף יהווה חלק מיחידת הדיור שמעליו ולא תתאפשר התנתקות ממנה.
3. עד 80% משטחו של המרתף כמוגדר לעיל יוכל לשמש למטרות עיקריות (שטח עיקרי) בתנאי שייבנה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולתקנות חוק התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 המתאימות לשימושים עיקריים (גובה, אוורור, תאורה, וכדומה). יתרת המרתף תשמש למטרות שרות (שטחי שרות).



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
5	4.8	0	4	1	36.3 (4)	334	94.4 (3)	23.6 (3)	170 (1)	46 (2)	325	101	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:

זכויות הבניה לפי תכנית 3/במ/1/14 ולפי תכנית 85/101/02/3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 102 מ"ר (מכח תכנית 3/במ/1/14).

(2) פירוט שטחי השירות המותרים וגודלם = 12 מ"ר למקלט, 6 מ"ר למחסן בתחום קווי הבנין, 24 מ"ר לסככת חניה, 4 מ"ר למבואות כניסה.

(3) שטח בתת הקרקע מתכנית 85/101/02/3.

(4) תכסית הקרקע כוללת: 102 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 4 מ"ר מבואות כניסה. סה"כ 118 מ"ר המהווים 36.3%.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- הבקשה להיתר תכלול פתרונות למסתורי כביסה, למתקני מיזוג אוויר, למערכת סולארית ולמערכות אחרות על הגג באופן שמשלב בחזות המבנה.
 - תנאי למתן היתר בניה לפרגולה בקו בנין צדדי אפס, לפי הוראות תכנית 3/מק/2071, יהיה קבלת הסכמת השכן הגובל.
 - לא יינתן היתר בניה לבית מתחת לקו חשמל עילי או מעל קו כבל חשמל תת-קרקעי. בניה בסמוך לתשתיות כאמור תחייב אישור ותיאום עם הגורמים הרלבנטיים בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
 - היתרים יצאו ע"פ הנחיות מרחביות תקפות.

6.2

עתיקות

שטח התכנית מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז "ט'הראת אל-תותה". כל עבודה בשטח תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות בכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.3

חניה

- לפי הוראות תכנית 3/במ/1/14 החניה תיעשה בתחום המגרש ותכלול 2 מקומות חניה בטור, בין הגבול הארוך של המגרש לקו הבנין הצדדי.
- חניה לרכב עד גודל מרבי של 24 מ"ר.

6.4

ניהול מי נגר

במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

בתשריט מסומנים העצים הבוגרים כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תמומש באופן מיידי עם אישורה.



מס' תכנית 603-0814343
מס' תכנית 603-0814343

מס' תכנית 603-0814343
מס' תכנית 603-0814343
מס' תכנית 603-0814343
מס' תכנית 603-0814343



יריית אשדוד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אשדוד

ג.א.נ.

כתב התחייבות ושיפוי



מס' תכנית 603-0814343
מס' תכנית 603-0814343

מס' תכנית 603-0814343
מס' תכנית 603-0814343

הואיל

היום ואו הבעלים ואנ זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים בחלק
מחלקה 96 בגוש 2386 ובחלק מחלקה בגוש (להלן: "המקרקעין").

והתחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה

והואיל

603-0814343 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 1/49/2/3 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאר:

ע"י ר"ח ז"ל



והתחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

והואיל

לפיכך, התחברה מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משייכה את המקרקעין (להלן: "ההשכחה").
2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות ואו תביעות כנגד הועדה ואו כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ואו מכח כל עילה אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איוון.
3. בנוסף לכך, במסגרת ההליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר ירידה ואו הפחתת ערך המקרקעין.
4. החברה מתחייבת לשלם לוועדה מחצית ההשכחה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה ותתגלע מחלוקת בין החברה לוועדה בנוגע לשיעור מחצית ההשכחה, החברה מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השכחה.
5. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי מימוש זכויות במקרקעין במלואו או בחלקו לא יתבצע, אלא לאחר שהחברה ביצעה התשלום האמור בסעיף 4 לעיל או חלקו, בהתאם למימוש.
6. החברה מתחייבת לשפות ולפצות את הועדה בעבור כל חיוב בו תחוייב בשל תביעות שתוגשנה כנגדה, בין אם לפי סעיף 197 לחוק ובין אם לפי כל עילה אחרת, לרבות אך לא רק בגין כל תביעה שתוגש כנגדן על ידי המחזיקים ואו בעלי הדירות/יחידות שהוקמו ואו שיבנו במקרקעין. התחייבות זו כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הועדה לצורך ניהול הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל חלק נוסף שיתקיים בעקבות הגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט ערר, שמאים ומומחים.





התחייבות זו תחול, בין אם הועדה החליטה לקבל את התביעה ובין אם וועדת הערר או בית המשפט חייב את הועדה בתשלום פיצויים ובתנאי שהועדה החליטה לחברה על הגשת התביעה ונתנה לה הזדמנות להשמיע טענות הגנה לתביעה, לפני קבלת החלטה.

7 החברה מתחייבת לבצע את התשלום, על פי התחייבותה במסמך זה, לפחות 7 ימים לפני מועד התשלום שיקבע על ידי הועדה המקומית; ועדת הערר; בית משפט או כל ערכאה אחרת.



8 התחייבות זו הינה בלתי חוזרת והיא תחול גם אם מכל סיבה שהיא יתבצעו בתכנית שינויים או תוכן תכנית חדשה.

9 התחייבות זו תחייב את חליפנו.

במידה שהחברה תעביר זכויותיה במקרקעין לאחר (להלן: "הרוכש"), היא מתחייבת לוודא שהרוכש יחתום על התחייבות כדוגמת התחייבות זו והתחייבות זו תהא תקפה כל עוד לא נכנס הרוכש בנעלי החברה.

10 החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ולעיריית אשדוד שלא ליתן לה תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ולפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אלא לאחר קיום כל התחייבויותיה הנ"ל.



11 במידה שהחברה תטען להעדר חבות לתשלום מחצית ההשבתה ו/או להשבת הסכום ששילמה לוועדה המקומית ו/או לעירייה מכת מסמך זה ו/או בעקבות אישור התכנית ו/או בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשבתה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לוועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשבתה כפי שנקבע או שיקבע על ידי שמאי הועדה המקומית, בצרף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום

חתימה וחותמת

אישור



י"ב ט"ו + י"ב ט"ו ת.ז.
מורשה חתימה

מאשר בזאת כי: מר

אני הח"מ עו"ד

חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו

029034592
033187626
מסעם

בע"מ וכי חתימתו מחייבת את

כלנית שלו
עובדת דין מ.ר. 22917
תל-א-ב-אשדוד

חתימה וחותמת:

25.5.2020
היום:

