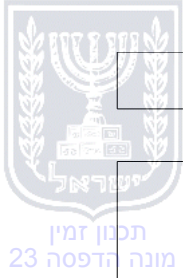


הוראות התכנית

תכנית מס' 603-1102789

נופך 22,24 (יז')-אשדוד הסדרת קו בניין לגגונים ובליטות ושינוי בהוראות



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצד מערב של שכונת מגורים ברובע י"ז באשדוד על פני שני תאי שטח (101,102), השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע. מטרת התכנית היא הסדרת קוי בניין לגגונים, בליטות לרבות מרפסות, ושינוי הוראות תכנית לחצרות אנגליות וכל זאת לצורך הסדרת המצב הקיים בתאי שטח אלו. בנוסף, הסבת תא שטח 101 לייעוד לפי נוהל מבא"ת (ממגורים א' למגורים ב'), ללא כוונה לשינוי ייעוד לעניין שמכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נופך 22,24 (יז')-אשדוד הסדרת קו בניין לגגונים ובלטות
ושינוי בהוראות

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

603-1102789

מספר התכנית

0.707 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א), 62א (א) (5)

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	164198
קואורדינאטה Y	630783

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת ממוקמת בצד מערב של שכונת המגורים ברובע יז' המאופיין בבנייה צמודת קרקע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	נופך	אשדוד
	24	נופך	אשדוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	101-102	חלק	מוסדר	2003

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

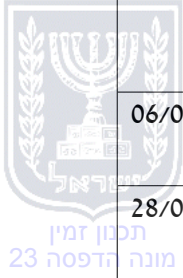


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2090 / מק / 3	כפיפות	תיקוני תכנית מתאר הוטמעו בתכנית זו.	5164			06/03/2003
3 / 135 / 03 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3 / 135 / 03 / 3	5781	2114		28/02/2008
603-0217844	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 603-0217844	8166	8977		24/03/2019

הערה לטבלה:

תכנית זו לא פוגעת בתכנית מתאר ותיקוניה אשר הוטמעו בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אריק אלי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אריק אלי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 54 28/05/2023	אליהו אריק אלי זהבי	28/05/2023	1		מנחה	בינוי
לא	כתב התחייבות לשיפוי ועדה מקומית חתום עי מגיש התכנית	11: 10 02/05/2023	אליהו אריק אלי זהבי	14/02/2023	3		מחייב	כתב שיפוי
לא	תשריט מצב מאושר	17: 02 23/05/2023	אליהו אריק אלי זהבי	04/08/2022	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	יחיאל אבו			אשדוד	נופך	22	08-8533032		office@abul td.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	אליהו אריק אלי זהבי	87679	זהבי ד.א אדריכלים בע"מ	אשדוד	העצמאות	85	08-8678618		info@zahavi- studio.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 ושינוי בהוראות הבינוי להסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. קביעת קווי בניין ל-2 מגרשים צמודים גובלים בקיר משותף לבליטת גג דקורטיבי לרבות מרפסות להסדרת מצב קיים.
2. שינוי קו בניין קדמי ל-3.80 מ' להסדרת מצב קיים.
3. שינוי בהוראות הבינוי.
4. הסבת תא שטח 101 ממגורים א' למגורים ב' להתאמה לפי נוהל מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

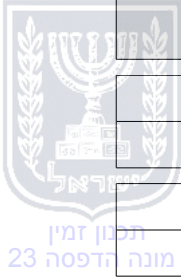
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	102,101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	102,101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	403	57
מגורים ב'	304	43
סה"כ	707	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	706.92	100
סה"כ	706.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חומרי גמר- אבן, אבן בהירה. עץ, זכוכית, טיח עד 30% משטח החזית, חומרים עמידים לקרבת המגורים לים.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. גדרות ע"פ תכנית 2090/מק/3 גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים, אלא מן הכניסות הפונות אל הרחובות הפנימים כמסומן בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי (3/מק/2090)</p> <p>2. פרגולות (עפ"י תכנית מתאר 3/מק/2071):</p> <p>א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים בקו בניין צדדי 0.0 מ', בנסיגה נוספת מקו בניין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי.</p> <p>ב. מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה לתכנון ובניה.</p> <p>ג. הפרגולה תיבנה מעמודים וקורות עשויים עץ או אלומיניום או PVC.</p> <p>ד. פרגולה כהגדרתה בתקנון התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת)</p> <p>ה. יש לקבל הסכמת השכן בגבול משותף עבור הקמת פרגולה על גבולות צדדיים.</p> <p>3. מחסני חצר/גינה (ע"פ תכנית מתאר 3/85/101/02):</p> <p>א. שטחו של מחסן לא יעלה על 6 מ"ר ויבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. גובה המחסן הצמוד לבניין לא יעלה על 2.00 מ' ויצופה באותם חומרי גמר של הבניין.</p> <p>4. בריכות שחיה (עפ"י תכנית המתאר 3/85/101/02):</p> <p>א. תותר בניית בריכות שחיה ללא קירווי בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע.</p> <p>ב. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של 1 מ' 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>5. סככת חניה (ע"פ תכנית המתאר 3/85/101/02):</p> <p>א. תותר סככת חניה בתחום המגרש בקו בניין קדמי וצדדי 0 נקודתית, בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>ב. הסככה תהיה פתוחה ולא תותר סגירת חזיתות (קירווי בלבד) למעט חזית הכניסה, בה תותר התקנת דלתות כמסומן בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי (3/מק/2090).</p> <p>ג. לא תותר פתיחת דלתות הסככה על שטח המדרכה הציבורית.</p> <p>ד. הגובה המירבי של הסככה לא יעלה מעל 2.20 מטר נטו.</p> <p>ה. חומרי הבנייה 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 באישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. פרטי הסככה ותיאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מגורים ב'	4.1
<p>6. חצר אנגלית- גובהה של חצר אנגלית לא יעלה על 2.70 מ'. 7. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה. 8. לא תותר בנייה בקומת הגג, למבנה, למתקנים טכניים, או כל בניה אחרת הבולטת ממעקה הגג. א. תותר בנייה עבור מתקן טכני נקודתי עבור פיר מעלית ומבואה בהיקף של 6 מ"ר עד לגובה של +10.30.</p>	



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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(7) 3.8	(6) 6	0	(5) 3	1	2	(4) 8.8	1	46	(3) 465	(2)	(1)	30	250	403	101	מגורים ב'	
(10) 3.8	(6) 6	(9) 3	0	1	2	(4) 8.8	1	46	378	25	90	(8) 33	230	304	102	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

הוראות טבלה 5:

א. על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהי, למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% מההיטל האופקי שמעל.
- (2) 20% מההיטל האופקי שמעל.
- (3) שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי 80% מההיטל האופקי שמעל. שירות 20% מההיטל האופקי שמעל.
- (4) מלבד פיר מעלית ומבואת כניסה למעלית בגובה 10.30-מצב קיים לפי היתר מס' 20160296.
- (5) בליטות,מרפסות וגגונים- 2.5 מטר.
- (6) בליטות,מרפסות וגגונים- 3.9 מטר.
- (7) בליטות,מרפסות וגגונים- 2.5 מטר.
- (8) שטח שירות לכל יח"ד: 15 מ"ר לסככת חניה, ממ"ד עפ"י תקנות החוק, 6 מ"ר למחסן בבניה קלה כמחסן גינה..
- (9) בליטות,מרפסות וגגונים- 2 מטר.
- (10) בליטות,מרפסות וגגונים 2.5 מטר.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניות יהיו לפי תקן חניה אשדוד ובתוך תחום המגרש.

6.2

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים

