

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-1133461

שינוי קווי בניין ברח' רבי עקיבא - האדמו"ר מפיטסבורג רובע ג' אשדוד

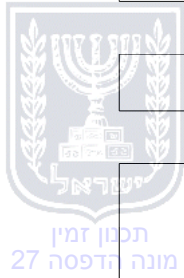
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005252806/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במתחם של 6 בניינים בין רחובות רבי עקיבא מדרום, האדמו"ר מפיטסבורג ממערב, חנה סגש מצפון וחניון פרטי ממזרח.
התכנית מוגשת במתחם אשר מתוכנן בו ביצוע חיזוק מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית קובעת קווי בניין חדשים לצורך בניית מרפסות סוכה לצרכי האוכלוסיה החרדית שמתגוררת במתחם, וכן על מנת להתאים את קווי הבניין לקווים שאושרו בהתרי הבנייה המקוריים של הבניינים על רח' האדמו"ר מפיטסבורג (ששוננו במועד מאוחר יותר). התכנית קובעת קווי בניין בלבד, ללא תוספת זכויות נוספות או יחיד מעבר למותר ע"פי תמ"א 38.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ברח' רבי עקיבא - האדמו"ר מפיטסבורג
רובע ג' אשדוד

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
603-1133461

שטח התכנית
14.446 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4)

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 167926

קואורדינאטה Y 634120

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 34, בין הרחובות רבי עקיבא, אדמו"ר מפיטסבורג וסנש חנה, רובע ג'

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	אדמו"ר מפיטסבורג	39	
אשדוד	אדמו"ר מפיטסבורג	37	
אשדוד	סנש חנה	16	
אשדוד	רבי עקיבא	7	
אשדוד	רבי עקיבא	3	
אשדוד	רבי עקיבא	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2462	מוסדר	חלק		34

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
36 / 103 / 03 / 3	34

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
תמא/ 38 /3 א	כפיפות	תכנית זו מוגשת ע"פי סעיף 23 לתמ"א 38 ומשנה את קווי הבניין	7400	1488		13/12/2016
36 /103 /03 /3	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /03 /103 /36. הוראות תכנית 3 /03 /103 /36 תחולנה על תכנית זו.	4247	201		18/09/1994
20 /103 /03 /3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /103 /20 ממשיכות לחול.	2455	2270		20/07/1978
23 /103 /03 /3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /103 /23 ממשיכות לחול.	2647	2147		27/07/1980
100 /במ/ 3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /במ/ 100 ממשיכות לחול.	3928	149		10/10/1991

הערה לטבלה:

תיקוני תכנית המתאר הרלוונטיים מוטמעים בתכנית 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				בנימין ישראל מגדמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין ישראל מגדמן		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		68	05/11/2023	פביאן רינקובסקי	06: 30 28/11/2023	עצים בוגרים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	06/05/2024	בנימין ישראל מגדמן	15: 28 16/05/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/10/2023	בנימין ישראל מגדמן	09: 46 18/01/2024	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	דוא"ל
מיופה כוח של הדיירים	פרטי	עו"ד אוריאל שמן (1)	53129		אשדוד	העצמאות	92	08-8531603	ushemen@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קומה 2 משרד 202.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	יוסף שקד		דניאל בקרית רובע ג' בע"מ	תל אביב-יפו	הרכבת	58	03-6544412	yosef@danielpo.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין ישראל מגדמן	38666	בני מגדמן-פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבנים	4	08-6900888	benmag58@gmail.com
מיופה כוח של הדיירים	עו"ד	עו"ד אוריאל שמן	53129		אשדוד	העצמאות (1)	92	08-8531603	ushemen@gmail.com
אגרונום	אגרונום	פביאן רינקובסקי			ראשון לציון	אבידן שמעון	3	050-6299752	agronomim@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259	מוחמד גנאים - מהנדס	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6283066	mohamed83@gmail.com

					תחבורה ומודד מוסמך				
--	--	--	--	--	-----------------------	--	--	--	--

(1) כתובת : קומה 2 משרד 202.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 בנין עבור מרפסות בלבד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לצורך בניית מרפסות סוכה כמסומן בתשריט ושינוי קו בניין קדמי מ-8 מ' ל-5 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	34	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים ג'	34	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ג'	34	חניה
מגורים ג'	34	קו בנין מתוכנית קודמת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	14,446	100
סה"כ	14,446	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	14,445.98	100
סה"כ	14,445.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	בינוי הוראות סעיף 11 לתמ"א 38 ימשיכו לחול, תכנית זו אינה מוסיפה זכויות כלל. הנחיות בניה לתוספת יח"ד בקומת קרקע (מתכנית 3/במ/100) 1. התכנית בשטח קומות עמודים בבניינים בו תיבנה הדירות לא תעלה על 60% ולא יותר מ-2 דירות לבנין (חדר מדרגות אחד) 2. בקומות עמודים אין לתכנן בשטחים הקיימים המשמשים כמעברים להולכי רגל. שטחי שירות (מתכנית 85/101/02/3) שטחי שירות עבור מרתף: תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת-קרקעית. קוי בנין מעל הקרקע עפ"י תכניות זו. שטח שירות לכל קומת מרתף יהיה עד 100% משטח המגרש. מנין הקומות למרתפים תת-קרקעים יקבע בהתאם למאזני חניה. הוצאת היתרי בניה לבניית מרתפים בקו בנין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגשים הגובלים. שטחי שירות לקומת קרקע: כל ההיטל האופקי של קומת הקרקע שאיננו מיעוד לשטחים עיקריים, יחשב כשטח שירות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכד'. שטח הקומה (עיקרי+שירות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש. השטח הבנוי והסגור (עיקרי+שירות) לא יעלה מעל 70% (במקום ה-60% המותרים עפ"י תכנית 20/101/02/3) והיתר תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה. שטחי שירות לקומה טיפוסית: 15.0 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף ועוד 17.0 מ"ר לכל יחידת דיור שבקומה הטיפוסית, עבור לובי קומתי, ארונות תשתית, מרחבים מוגנים ומחסנים. שטחי שירות על הגג: 50.0 מ"ר עבור חדרי טכניים (מעליות, משאבות וכד').
ב	אדריכלות הוראות אדריכליות עפ"י הנחיות מרחביות אשר יהיו בתוקף לעת הוצאות היתר בניה.

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	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
				מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
1 (7)	5 (6)	16	185 (5)	30 (4)	40612	0	14446 (3)	8831 (2)	17335 (1)	14446	34	מגורים ג'

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. תכנית זו איננה מוסיפה זכויות כלשהן, ואינה מאפשרת כשלעצמה ניצול זכויות עודפות בתוספת לזכויות עפ"י סעיף 11 לתמ"א 38

ב. קווי בנין כמפורט בתשריט ובנספח בינוי ובנוסף:

- לבניינים אדמו"ר מפייטסבורג 39 ורבי עקיבא 3-5-7 הקווי בניין המסומנים בתשריט בקו -נקודה בצבע טורקזי יחולו על המרפסות סוכה ולא תתאפשר הקלות מהם, סטייה מהוראה זו תתחשב כסטייה ניכרת.

- כן תותרנה בנייה לחלקים אחרים של הבניין במרחקים מגבול המגרש לפי הוראות תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) סה"כ אחוזי בניה מירביים - 120% מתכנית 20/103/03/3 ובנוסף תותר בניית מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

(2) 15.0 מ"ר לכל חדר מדרגות + 17.0 מ"ר לכל יח"ד + 50.0 מ"ר עבור מתקנים על הגג בנוסף מותר שטחי שירות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכוונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכד' עפ"י תיקון 85.

(3) שטחי שירות שישמשו לפחות 80% לשטחי חניה עפ"י תיקון 85. לכל קומה שידרש לפי מאזן חניה.

(4) לקומה.

(5) 168 יח"ד מתכנית 20/103/03/3 + 17 יח"ד בקומת קרקע מתכנית מס' 3/במ/100.

(6) 4 קומות על עמודים מתכנית 20/103/03/3.

(7) עפ"י תיקון 85 מניין הקומות יקבע בהתאם למאזן חניה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר יהיה:

עמידה בכל התנאים לקבלת היתר לפי תמ"א 38, לרבות התאמת הבנוי לדרישות תקן 413.

6.2**חניה**

בהיתר לחיזוק בפני רעידת אדמה לפי תמ"א 38 החניות ידרשו עפ"י מדיניות חניה לפרוייקטים תמ"א 38 ובתיאום עם מח' תכנון כבישים.

6.3**ניהול מי נגר**

שימור מי גשם: לפי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה בפרוייקטים תמ"א 38 ובאישור אד' העיר..

בשטח התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

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 העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות במידה ולא ניתן לבצע נטיעה במסגרת הפרויקט ישולם שווי ערך עצים לעירייה לנטיעת עצים ברחבי העיר.

2. עצים המסומנים לשימור:

שימור העצים תעשה בהתאם להנחיות משרד החקלאות ל שימור עצים

3. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8.5 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

א. תכונות עצים שיש לתעדף:

- נותני צל סוככנים

- חסכנים במים

- מאוקלמים

ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם:

- בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

- עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 - עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו מותנה בקבלת היתר בניה לפי תמ"א 38