

הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד
טופס מידע תכנוני לפי סעיף 119
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

2

תאריך: 02.09.2013

פירא

לכבוד ה"ה: איציק בן חמו
טלפון: 050-5329123
מס' בקשה: 55/ג

גוש 2393 חלקה רשומה/ח"ח שטח רשום (מ"ר)
8 5043

מגרש: 318 תב"ע קובעת מגרש: 3 / במ / 30 / 1
מגרש: 5 מתרש"צ: 3 / 65 / 17
שטח מגרש: 4975 לפי תב"ע: 3 / במ / 30 / 1
כתובת הנכס: שלמה המלך 46, המלך יהויכין 7, רובע יג' אשדוד

התראות:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרת לוחות אסבסט מהמבנה ופינויים ע"פי חוק.
2. קיים נוהל מינהל התכנון בנושא "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי". עותק מהנוהל ניתן לקבל במחלקת תכנון העיר-עפ"י דרישה.

רשימת התוכניות הרלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
תמא / 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה		18/05/2005	
תאריך פרסום תוקף: 18/05/2005	שלב: ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
85 / 101 / 02 / 3	שינוי לתכ" מתאר- למגרשים שיעודם מגורים	12/06/2001	04/02/2002	5051
תאריך פרסום תוקף: 04/02/2002	שלב: ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
96 / 101 / 02 / 3	תקן חניה בבניה רוויה, ברובעים ג, ו ובמקבצי דיור מסוימים	27/02/2003	14/09/2003	5224
תאריך פרסום תוקף: 14/09/2003	שלב: ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
תלר / 197	רובע יג, רישום רובע		02/02/2000	
תאריך פרסום תוקף: 02/02/2000	שלב: ס. 125 - אישור מפות לצרכי רישום ע"י הועדה המחוזית			

4845	23/01/2000	תוכנית מתאר מחוזית אשדוד	תממ/4/14
תאריך פרסום תוקף: 23/01/2000 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
4685	01/10/1998	תכנית רישום שיכון ציבורי רובע י"ג	3 / 65 / 17
תאריך פרסום תוקף: 01/10/1998 שלב : ס. 1.1.א/שצ - פרסום הודעה על אישור תרש"צ בילקוט פרסומים			
4591	25/11/1997	שינוי לתוכניות מתאר מס' 16/01/1996	62 / 101 / 02 / 3
תאריך פרסום תוקף: 25/11/1997 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
23/03/1994		שינוי לתכנית מפורטת 30/במ/3	1 / 30 / 3
תאריך פרסום תוקף: 23/03/1994 שלב : ה. שעה פרסום הודעה על אישור התכנית בילקוט הפרסומים			
3891	20/06/1991	שינוי לתכנית מתאר 101/02/3	30 / במ / 3
תאריך פרסום תוקף: 20/06/1991 שלב : ה. שעה פרסום הודעה על אישור התכנית בילקוט הפרסומים			
14/07/1986	15/05/1981	תקון לתכנית מתאר לאשדוד תוספת מס' 35/101/02/3	35 / 101 / 02 / 3
תאריך פרסום תוקף: 14/07/1986 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
16/02/1979		הצעת תקן חנייה - תוכנית מתאר אשדוד	22 / 101 / 02 / 3
תאריך פרסום תוקף: 16/02/1979 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
15/10/1979		מרפסות גג, מרפסות גן, גובה מעקה	24 / 101 / 02 / 3
תאריך פרסום תוקף: 15/10/1979 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
2464	30/08/1978	חדרי מדרגות, שרותי בנין, מרפסות, הקלות, הגדרה למרתף, ביתן שומר	20 / 101 / 02 / 3
תאריך פרסום תוקף: 30/08/1978 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
13/07/1965	28/01/1965	הקלה בחישוב אחוזי בניה - תיקון מס' י"א לתוכנית מיתאר של עיר אשדוד	11 / 101 / 02 / 3
תאריך פרסום תוקף: 13/07/1965 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
761	13/01/1960	תכנית המתאר אשדוד -ראה גם ד/313	101 / 02 / 3
תאריך פרסום תוקף: 13/01/1960 שלב : ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
19/05/2009		תקנה תשריטים לצרכי רישום	תקנה 6766
29/06/2011		קביעת קריטריונים לבניה עירונית	מק / 117
עדכון למק/117 ע"פי החלטת המליאה ישיבה מס' 201202 מיום 04/07/2012			
23/03/2011		הערכות לבניה ירוקה באשדוד	מק / 118
29/06/2011		דיוור בהישג יד באשדוד	מק / 116
חוק התכנון והבניה תיקון 89 התשס"ט 2008 " שמירה על עצים בוגרים" (ספר החוקים 2190 16/11/2008)			
6189	17/01/2011	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	תמא / 10 / ד / 10
6069	20/03/2010	חיזוק מבנים שינוי 2	תמא / 38 / 2
5704	16/08/2007	חיזוק מבנים תיקון 1/א	תמא / 38 / 1 / א
5474	27/12/2005	תכנית המתאר הארצית המשולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור	תמא / 35

לידיעתך!**1. אין להגיש ו/או לידון בבקשה להיתר אלא אם כן התקיים אחד מאלה:**

- א. המגרש הינו חלקה רשומה.
 ב. לחילופין קיימת תכ' לצרכי רישום מאושרת ע"י המודד המחוזי.
 ג. לחילופין: קיימת תכ' לצרכי רישום מאושר ע"י הועדה המקומית/תרש"צ מאושר.

2. הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הועדה. נתונים לפי תוכניות עלולים להשתנות בעקבות תשריטי מדידה לצרכי רישום.

3. חובת היטל השבחה – יש לבדוק מול מדור השבחה.

4. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס.

5. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה התוכנית, תקנה או חוק, תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התוכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).

6. המידע נכון ליום חתימתו בלבד. מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני.

7. יש להגיש את הבקשה להיתר לשימוש חורג / הקלה בליווי קובץ ממוחשב על גבי דיסק בפורמט JPG או POWERPOINT או ACROBAT כתנאי להכנסתן לדיון הועדה מקומית כמפורט להלן:

צילום של הבנין

בקשות לשימוש חורג -

בקשות להקלות למבנים חדשים -

א. בניה רויה מעל 4 קומות

פרספקטיבה -

תכנית קומת קרקע -

תכנית קומה טיפוסית -

חתך וחזיתות -

פרספקטיבה -

ב. תעשייה ומסחר מבנים חדשים :

תכנית קומת קרקע -

תכנית קומה טיפוסית -

חתך וחזיתות -

צילום מבנה קיים -

ג. תוספות בניה משמעותיות :

תכנית קומת קרקע -

תכנית קומה טיפוסית -

חתך וחזיתות -

שרת
פורום שרת
1992

חתימה:

פורום שרת - נדין

עורך המידע:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד:

מס' בקשה: יג/55
תאריך: 02.09.2013

דף עזר למבקש:

לתשומת לב המבקש:

דף עזר זה מהווה תוספת למידע התכנוני הנדרש למסירה עפ"י דין- ומסופק לנוחיות המבקש בלבד.
 על מקבל דף העזר לערוך בדיקה עצמאית באמצעות מומחים מטעמו, תוך עיון בהוראות התכניות.

יעוד: מגורים מיוחד לפי תב"ע: 3 / במ / 30 / 1

נתוני תכנון עיקריים:

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]	-		זכות גישה לכלי רכב במגרש קיימת זכות גישה לכלי רכב
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]	64	-	מס' יח"ד מירבי במגרש
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]	13	-	צפיפות יח"ד מירבית לדונם נטו
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]			חדר יציאה לגג בדירות העליונות תורשה הקמת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]	מ"ר	*115	סה"כ שטח דירה עיקרי ממוצע - * עפ"י תיקון טעות סופר ראה מכתב מצ"ב מ-12/4/95 בתוספת 20 מ"ר לצרכי שרות, וכן נוסף לנ"ל 23 מ"ר יציאה לגג לדירות העליונות.
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]	מ"ר	1280	שטח בניה מירבי למטרות שרות -
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]			מחסן בקומת הקרקע של הבניינים תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]	מ"ר	7360	שטח בניה מירבי למטרות עיקריות -
[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]	מ"ר	*8640	סה"כ שטח עיקרי + שטח שירות - • עפ"י תיקון טעות סופר ראה מכתב מצ"ב מ-12/4/95
[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 20]			הגדרה למרתף קומה שתקרתה מתחת למפלס אבן השפה שמול מרכז המגרש שבחזית הכניסה הראשית. תנאי נוסף שבכל נקודה לא תעלה תקרת המרתף ב-1 מטר על אבן השפה שמולה, בחזית הכניסה.
[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 20]			מרתפים לצרכי אחסנה בבתי מגורים המשמשים למגורים בלבד ואין בהם יעוד אחר, יותרו מחסנים במרתפים, מבלי שיחושבו באחוזי הבניה. פתחי אוורור ותאורה יהיו מינימום 2% משטח הרצפה, בגבולות ההיטל האופקי של המבנה.
[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 20]			מרתפים - גישה המרתפים שלא יחושבו באחוזי הבניה יהיו לשרות בעלי הנכסים שמעל המרתף, הגישה אליהם תהיה מתוך הבנין ולא יותר רישומם כיחידה עצמאית נפרדת.
[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 62]	אחוז	100	שטח שירות למרתף חניה תת קרקעית - מקסימום משטח המגרש (במקרה של חניה תת קרקעית בת קומה אחת). שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעית.
[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 62]			גבולות מרתפי חניה

תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קוי בנין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשייה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים. הוצאת היתר בניה עפ"י תוכניות אלו לבניית מרתפיחניה בקו בנין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים. השינויים המוצעים יחולו על תכניות מפורטות מאושרות תקפות.

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

קווי בנין

כמסומן בתשריט.

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

8

מספר קומות מירבי

על גבי קומת קרקע.

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

תכליות

בנייני מגורים. תותר בניית דירות קוטג' עם כניסה בקומה שמינית ומפלס עליון בקומה תשיעית.

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

חניה

החניות בשטח התכנית יהיו בהתאם לעקרונות המסומנים בתשריט התכנית. באזורי המגורים תינתן חניה לכל יחידת דיור, בהתאם לתקן בתחום המגורים. חניה לאורחים תינתן בתחום הדרכים.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 62]

חריגה מגובה מקסימלי של בנין

הגובה המקסימלי של בנין יהיה כפי שמופיע בתכ' 101/02/3 בלוח הגבולות והאיזורים (עמוד 20 א) ובנוסף תותר בליטה מהגובה באופן נקודתי עבור חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים על הגג אשר יוכלו לבלוט עד 3.0 מטר ברוטו מעל פני ריצוף הגג ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח הגג.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 22]

תקן חניה

מקומות החניה יחושבו בהתאם לתקן תכנית מתאר אשדוד לפי תכנית 22/101/02/3.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 35]

פטור מהקצאת חניה

ניתן לאפשר פטור מחובת הקצאת והכשרת מקום חניה לכלי רכב בתחומי המגרש, לגבי הרחבת יחידת דיור עד שטח מירבי של 110 מ"ר. אם וכאשר הועדה המקומית מצאה כי אין פתרון חניה בתחום המגרש. פירוט ראה בתקנון התוכנית.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 96]

תקן חניה למגורים

סעיף 6.6 של תכנית 62/101/02/3 (תקני חניה באזורי מגורים) יבוטל, במקומו יבוא סעיף כדלקמן:

מספר מקומות חניה באזורי המגורים יחושב עפ"י תקן חניה של 1.5 מקומות ליחידת דיור אחת (בבניה רוויה), למעט ברובעים ג' ו-ז' בהם תקן החניה יהיה 1:1 (מקום חניה אחד לכל יחידת דיור).

במקבצי דיור להשכרה עבור גורמים ממשלתיים וציבוריים או בהתקשרות עימם תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל 2 יח"ד.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 85]

בריכה כרכוש משותף

בשטחים המהווים רכוש משותף במבני מגורים תותר בניית בריכת שחיה ללא קירוי ובתנאים הבאים:

א. מותרות במבן 100 יח"ד ומעלה.

ב. הרכוש המשותף של המבן מנוהל ע"י חברת ניהול ותחזוקה שתיקח על עצמה לנהל ולתחזק את הבריכה, כולל נקיטת אמצעי בטיחות להפעלתה.

ג. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של 3.00 מ' מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 300 מ"ר.

ד. לא תתנהל פעילות ציבורית או מסחרית כגון שיעורי שחיה או קייטנות חלק מהשכרת צימרים וכד' בבריכות הפרטיות.

ה. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת או מרווח אויר. האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתיה ע"י חיבור צולב.

ו. היתר הבניה יותנה באישור מח' הביוב של הרשות-יש להימנע ממצב של הצפת מים בזמן הרקת הבריכות.

ז. היתרי בניה יותנו ויאושרו בתיאום עם משרד הבריאות.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 85]

מחסני חצר/גינה

- 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 שהיתרי הבניה על פיהם נבנו היחידות אינם כוללים מחסנים.
- ב. שטחו של המחסן לא יעלה על 3.00 מ"ר.
- ג. 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 על 1.5 מ'. הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ד. גובה המחסן הצמוד לבנין לא יעלה על 2.2 מ'.
- ה. גובה המחסן הצמוד לגדר לא יעלה על 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 לבנין יצופה באותם חומרי הגמר של הבנין.
- ז. מחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או מפי.ווי.סי לבן, עץ צבוע בגוון טבעי, או פח מגלוון צבוע בתנור בצבע לבן.
- ח. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.
- ט. פרטי המחסן ותיאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.
- י. במבנים שיבנו בעתיד, תחויב בניית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה על 6 מ"ר.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 11]

גזוזטראות ומרפסות

- א. שטח המרפסות לא ייחשב באחוזי הבניה המותרים באם שטחן אינו עולה על 25% משטח הדירה ברוטו, למעט מרפסות. לכל מרפסת יהיה מעקה שהועדה תיתן הסכמה לכך.
- ב. מרפסות הפונות לגבולות צדדיים לא תבלוטנה מעבר לקו הבנין.
- ג. מרפסות הפונות לגבול קדמי (חזית הבנין) או אחורי – מותרת בליטתן אל מעבר לקו הבניה כדי 25% מקו הבנין, אולם בכל מקרה לא יותר מ-1.20 מ'.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לא לאשר מרפסות בקומת הקרקע. תבניה מרפסות בקומה א' (מעל קומת עמודים או מעל קומת קרקע) כקונסולות בלבד ולא על גבי עמודים. בכל מקרה, מרפסת בקומת קרקע לא תבלוט מעבר לקו בנין.
- ה. עומק המרפסת לא יעלה על 2.40 מ' וזאת בתנאי שלפחות 40 ס"מ יבלוט לעבר קיר הבנין (כפוף לסעיפים 2 ב', 2 ג'). סעיף זה אינו בא להגביל את עומקן של המרפסות.
- ו. כל חלק של מרפסת או גזוזטרא שלא בהתאם לסעיפים 2 ב', 2 ג', 2 ה' – ייכלל באחוזי בניה.
- ז. מרפסת בעומק עד 180 מ' שלא תבלוט מעבר לקיר בנין – לא תיכלל באחוזי הבניה.
- ח. בבניינים אחרים – תהיה רשאית הועדה המקומית להחליט על שינויים בגדר באישור הועדה המחוזית.
- תיקון זה מבטל סעיפים 2 א' ו-2 ב' בחלק ז' של תקנון תוכנית מיתאר לעיר אשדוד.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 24]

מרפסת גג/גן

- א. מרפסת גג: חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור, ודלת מעבר ביניהם, וללא גג מעליה.
- ב. מרפסת גן: מרפסת ללא גג מעליה – המהווה חלק של הגן. מעקה שאינו עולה על 0.50 מ'.
- * שטחי מרפסת גג לא יכללו בחישובי אחוזי הבניה בתנאי:
- א. רצפת המרפסת גג מחוברת לרצפת הקומה העליונה של הבנין או קיימת בגג של הקומה העליונה (אחד מהם בלבד).
- ב. המעקה אינו עולה על 1.10 מ'.
- ג. בבנין רב קומות או גבוה – יהיה גובה המעקה 1.30 מ' בלבד.
- * שטחי מרפסת גן לא יכללו בחישובי אחוזי הבניה בתנאי:
- שהמרפסת בנויה על מפלס הקרקע הטבעית הקשורה לבית ובמישור ישר. יכול שיהיה מעקה עד גובה של 0.50 מ'.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 85]

התקנת מרקיזות

- בבנייני מגורים רוויים בהם יתוכננו מרפסות שמש שאינן מקורות יותקנו מרקיזות להצללה. המרקיזה תהיה מתקפלת ומתגלגלת אל הקיר.
- המרקיזות תהינה עשויות ממתקן מתקפל על ידי זרועות נפתחות והכיסוי יהיה מבד אחיד לכל המרפסות. המתקן יאפשר סגירת המרקיזה על ידי גלגול בד הכיסוי לתוך גליל מזערי. עיצוב המתקן יקבע במסגרת היתרי בניה ע"י מהנדס העיר.

תשתיות

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה והתאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
2. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית ול פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
3. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים, לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בצמוד לגבול המגרשים הפרטיים ניתן יהיה לבנות בתוך המגרשים חלק מבסיסי עמודי החשמל בתנאי שלא יבלטו מעל לקרקע. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

דרכים ושטחים בתחום הדיונה

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

הדרך לאורך הגבול הדרומי והמזרחי של התכנית בקטע שבין גבול מגרש 314 (המיועד לאיזור מגורים מיוחד) לבין גבול מגרש 112 (המיועד לאזור מגורים ב) לא תבוצע עד אשר יסומן גבול הדיונה וגבול פארק החולות, ע"י מודדים שישלחו למשימה זו ע"י עיריית אשדוד. במידה ויתברר לאחר המדידה כי השטח דמוי המשולש- בפינה הדרום מזרחית של הרובע המיועד לשטח ציבורי פתוח כלול בתחום פארק החולות והדיונה-יהיה צורך להתוות את הכביש המקיף את הרובע בהתאם לכך.
(התיקון לסעיף זה נעשה עפ"י בקשת שר הפנים בירושלים).

תנאים למתן היתרי בניה

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

יוצאו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת ותכנית בינוי למתחם או למגרש כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית.

הפקעה לצרכי ציבור

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית אשדוד בהתאם לסעיף 188 א' ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חלוקה ורישום

[מתכנית: 3 / במ / 30 / 1]

חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט-בתכנית מדידה לצרכי רישום-שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

תברואה

[מתכנית: 17 / 65 / 3]

חברואה

לא תאושר בניה נוספת אלא לאחר תאום בעיות בניקוז, הכיוב ואספקת המים עם לשכת הכריאות המחוזית ומהנדס הרישום המקומית.

גדרות

[מתכנית: 17 / 65 / 3]

לא יוקמו גדרות בשטח התכנית ללא הסכמת הרשויות המוסמכות.

מתקני גז, הסקה, מים וביוב

[מתכנית: 17 / 65 / 3]

א. בעלי דירות כמגרשים בהם הותקנו מתקני גז, הסקה, מים וביוב המשרתים יותר מכנין אחד, חייבים לאפשר גישה חופשית ללא תשלום ולצמיחת לכל המשתמשים בכל מתקן ומתקן לרבות חכרות שרות, תחזוקה, אספקה והשרותים העירוניים.

ב. כל בעלי הדירות שמתקנים אלה משרתים אותם חייבים בחחזוקה נאותה של מתקנים אלה.

זכות גישה לכלי רכב

[מתכנית: 17 / 65 / 3]

שטחי החניה המסומנים בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים מצטלבים, משועבדים בזכות גישה חופשית לכלי רכב לטובת המקרקעין הזכאים כלהלן:
שטח החניה במגרש 7 משועבד לטובת מגרשים 6,8.
שטח החניה במגרש 6 משועבד לטובת מגרשים 5,7.
שטח החניה במגרש 5 משועבד לטובת מגרשים 6,8.

תשריט לצרכי רישום כתנאי להיתר

[מתכנית: תקנה 6766]

עפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, קובץ התקנות 6766 (19/3/09)

בניה ירוקה

[מתכנית: מק / 118]

ועדת בניין ערים במליאתה בישיבה מס' 201103 מיום 29/6/11 החליטה כדלקמן: "מאשרים את אימוץ תקן 5281 ברמה של 55 נקודות ברובעים החדשים בבניה חדשה לרבות בבניה לרבות פרויקט ל"פינוי בינוי" וכן בבניה ציבורית".

קריטריונים לבניה לרווחת דיירים

[מתכנית: מק / 117]

ועדת בנין ערים במליאתה בישיבה מס' 201103 מיום 29/06/2012 החליטה כדלקמן: "מאשרים את הקריטריונים לבניה עירונית לרווחת הדיירים עפ"י המסמך המצ"ב. הקריטריונים לתכנון עירוני יופיעו כהנחיה מחייבת בהיתרים, ומקרים מיוחדים יובאו לאישור ו.ע.ב.ע. כהחלטה, מטעמים שיירשמו"
ועדת בנין ערים במליאתה בישיבה מס' 201202 מיום 04/07/2012 החליטה כדלקמן:
"א. בבניה למגורים צמודת קרקע (ולא בבניה רוויה), במבנים ששטחם העיקרי מעל הקרקע קטן מ-220 מ"ר, ניתן לנייד עפ"י שיקול דעת הועדה, בהליך של הקלה, זכויות עיקריות מהמרתף אל מעל הקרקע לקומות העליונות, ובלבד ששטח המבנה העיקרי הכולל מעל הקרקע, לאחר הניוד, לא יעלה על 220 מ"ר.
ב. הדרישה לבניה ירוקה תבדק ע"י גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך) חבות הבדיקה תכנס לתוקף תוך 3 חודשים מאישור החלטה זו"

שמירה על עצים בוגרים

[חוק התכנון והבניה-תיקון 89]

עצים בוגרים יסומנו במדידה. במידה שלא קיימים עצים בוגרים במגרש – נדרש תצהיר מודד בעניין, הכל- עפ"י חוק התכנון והבניה תיקון 89 התשס"ט 2008 " שמירה על עצים בוגרים" (ספר החוקים 2190 16/11/2008).

דירות קטנות:

[מתכנית: מק / 116]

בבקשות להיתר לתוספת יח"ד בהקלה או על פי תב"ע הכוללת מאגר של דירות קטנות – בדרישות להיתר בניה יש לפעול לפי החלטת מליאת הועדה המקומית מיום 29/6/11 בעניין חתימת ההסכם (בתיאום היועמ"ש) להבטחת בניית דירות קטנות לזוגות צעירים, עפ"י הטיוטא שהוצגה בפני חברי המליאה בתאריך הני"ל

מידע להקמת מצללה (פרגולה) בלבד רשימת תכניות בתוקף הקובעות הנחיות לבניית פרגולות

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
98 / 101 / 02 / 3	תכנית מתאר לפרגולות במרפסות, ועדה מקומית	08/06/2003	11/12/2003	5255
תאריך פרסום תוקף: 11/12/2003	שלב: ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
3 / 2071 / מק	שינוי מתארי בקוי בנין עבור פרגולות חצר באזורי מגורים א' ו ב'.	22/07/2001	24/12/2001	5041
תאריך פרסום תוקף: 24/12/2001	שלב: ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			
62 / 101 / 02 / 3	שינוי לתוכניות מתאר מס' 101/02/3.	16/01/1996	25/11/1997	4591
תאריך פרסום תוקף: 25/11/1997	שלב: ס. 117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים			

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970.

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב 1992

תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשס"ג 2003.

הנחיות בניה לבניית פרגולות:

תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשס"ג 2003.

1. הגדרות

"מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.

2. עבודה מצומצמת

כל עבודה מהמפורטות להלן היא עבודה מצומצמת שניתן להתירה בהתאם להוראות תקנות אלה, אלא אם כן היא משנה אלמנטים של שלד הבנין, או פוגעת במערכות הבנין או בבטיחותו: (8) התקנת מצללה.

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970.

4.09. בניה מותרת במרווח

ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

(12) מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים)(תיקון), התשע"ג – 2013.

4. השטח הכולל המותר לבניה

(י) על אף האמור בתקנת משנה 4(א), לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

- (1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת או במרפסת גג.
- (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או 1/4 משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת גג, הכל לפי הגדול יותר.
- (3) על השטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות.

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 62]

פרגולות

"בהתאם לתקנות שר הפנים בענין מצללות"

חומרי הבניה למצללות יקבעו בהתאם לשיקולו של מהנדס הועדה המקומית ע"פי סמכויותיו בחוק.

[מתכנית: 3 / מק / 2071]

הנחיות עיצוב לפרגולות חצר

- א. הפרגולה תיבנה מעמודים וקורות עשויים עץ וצבועים בגוונים טבעיים ובתיאום עם מח' תכנון עיר.
- ב. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת).

תנאים למתן היתר לפרגולות חצר

[מתכנית: 3 / מק / 2071]

יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף בו מוצע השינוי בקו בנין צדדי להקמת הפרגולה בטרם הוצאת ההיתר.

קווי בנין לפרגולות חצר

[מתכנית: 3 / מק / 2071]

באזורי מגורים המיועדים עפ"י תכנית תקפה לאזור מגורים א', ב', ג', ואזור מגורים ג מיוחד, שמותר בהם יחיד שבקומת הקרקע, תותר בניית פרגולות עלגבולות הצדדיים של המגרש (קווי בנין צדדיים 0.0 מ') בנסיגה נוספת מקובלין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי. בהתאם לנספח (תשריט) "קווי בנין לפרגולות" שיצורף למידע זה. במקרה של מגרשים אי-רגולריים, או שקווי הבנין שלהם אינם ברורים או חדמשמעיים, בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר, מיקום הפרגולה ייקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

זכויות בניה לפרגולה במרפסת

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 98]

לא יראו שטח המצללה כשטח מקורה ובלבד והמצללה עומדת בתנאים אלה:

- היא תוקם במרפסות לא מקורות בקומות הטיפוסיות.
- שטח המצללה לא יעלה על פני שטח של 12 מ"ר או 1/3 משטח המרפסות הכל לפי הגדול יותר.

יחס לתכניות אחרות- לענין פרגולה במרפסת

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 98]

תכנית זו משנה את תכניות 35/101/02/3 ו-62/101/03/3 וכל תכנית מפורטת הכפופה להן, באותם נושאים שהוראתם נקבעה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

הנחיות עיצוב לפרגולה במרפסת

[מתכנית: 3 / 02 / 101 / 98]

הפרגולה תיבנה בעמודים וקורות עשויים עץ, PVC, אלומיניום בגוון לבן או בחומר וגוון אחר באישור מהנדס העיר

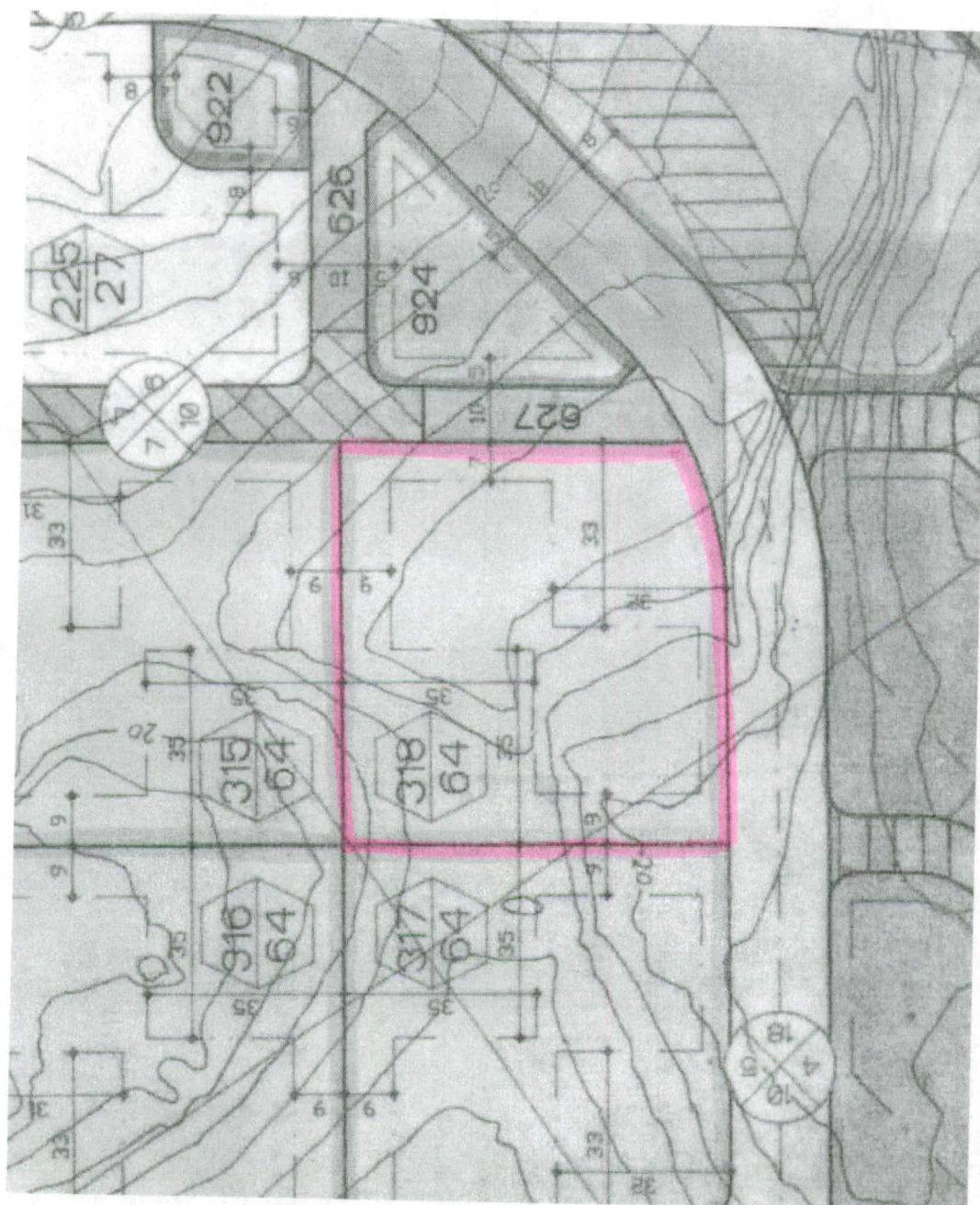
נספח "קווי בנין לפרגולות" מתוך תכנית 3/מק/2071



חלקים שלא ניתן לבנות בכלל

חלקים לבניית פרגולות

הערה: מצ"ב נספח עבור תוכניות פיתוח וחניה





תכניות פיתוח וחניה – הנחיות למתכנן

לבניה צמודת קרקע (בתים פרטיים)

1. תכנית פיתוח וחניה תהיה חלק מחגרמושקה.
2. התכנית תוגש למחלקת תשתיות בצירוף:
 - 2.1 החלטת הוועדה המקומית/רשות רישוי.
 - 2.2 דף מידע (מידע תכנוני).
 - 2.3 אישור מחלקת תברואה לפיתרון כלי אצירת אשפה.
 - 2.4 תכנית הפיתוח תוכן על כל שטח המגרש.
 - 2.5 התכנית תיערך על רקע מפת מדידה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך ועדכנית ל-6 חודשים אחרונים.
3. **התכנית תכלול:**
 - 5.1 גבחי קרקע קיימים (מסומנים בסוגריים) ומתוכננים אשר יסומנו ע"י קווי גובה כל 10 ס"מ הן בחניה ושבילים והן בשטחי גינון. גבהים אלו יסומנו גם בחתכים.
 - 5.2 מפלסי השטחים הגובלים עם המגרש לרבות כבישים ומדרכות.
 - 5.3 מפלסים של כביש ומדרכה קיימים בכניסות למגרש או גבהים מתוכננים של כבישים ומדרכות עתידיים ובחתיים לפרט הנמכת מדרכה המופיע בנספח ג'.
 - 5.4 תכנון חחניה יהיה עפ"י נספח א' להנחיות.
 - 5.5 פתרון ניקוז לכיוון הכביש לרבות פתרונות לחלחול מי גשם בתחום המגרש בחתום לנספח ב'.
 - 5.6 פריסת גדרות/קירות בגבולות המגרש לרבות פירוט חומרים וגוונים בהתאם לתקנונים של כל אזור/רובע ובאזורי תעשייה לפי פרט המופיע בנספח ד'.
 - יש לסמן גבהים משני צידי הגדר/הקיר ; גובה ראש קיר וגובה תחתית קיר (יסוד). יש לצרף חתך טיפוסי של קיר עם מידות, זיון, ציטווח ניקוז, וחומרי גמר כאמור לעיל.
 - 5.7 מיקום שערים לחולכי רגל ושער חניה, תוך ציון כוון פתיחתם לכיוון המגרש בלבד.
 - 5.8 התכנית תכלול את תכנית קומת הקרקע של המבנה וגובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
 - 5.9 כל שטחי החניה והשבילים יהיו מאבנים משתלבות, או חומרי גמר אחרים באישור מחלקת תשתיות.
 - 5.10 מיקום פילרים (חשמל, בזק, טלפון, אשפה, מים, גז).
 - 5.11 מיקום עמודי תאורה במגרש.
 - 5.12 סימון עצים קיימים המיועדים לעקירה, סימון מיקום עצים לנטיעה ומיקום מוצע להעתקתם.

הערות:

1. תכנית מתוקנת לבדיקה חוזרת תוגש בצירוף תכנית קודמת שנבדקה כחללת הערות/ תיקונים.
2. תנאי לקבלת טופס 4 :
 - 2.1 הגשת תכנית לאחר ביצוע (AS MADE) לפיתוח וחניה.
 - 2.2 אישור מחלקת תשתיות לחשלמת העבודות על פי חיתר.

אישור סופי של תכנית פיתוח וחניה לצורך הבנייה



תכניות פיתוח וחניה – הנחיות למתכנן

כל הבקשות למעט בתים צמודי קרקע

עיריית אשדוד

1. תכניות פיתוח וחניה יהיו חלק מגרמושקה. במגרשים גדולים במיוחד התכניות יהיו גיליונות נפרדים מגרמושקה.
2. התכניות יוגשו למחלקת תשתיות בצירוף:
 - 2.1. גרמושקה
 - 2.2. החלטת הוועדה המקומית/רשות רישוי.
 - 2.3. דף מידע (מידע תכנוני).
 - 2.4. אישור מחלקת תברואה לפיתרון כלי אצירת אשפה לרבות מתקנים להפרדת אשפה.
 - 2.5. תכנית מאושרת ע"י רשות הכבאות.
3. התכניות יהיו על כל שטח המגרש. התכניות יכללו את תכנית קומת הקרקע של המבנה.

תכנית פיתוח:

 1. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך ועדכנית ל-6 חודשים אחרונים.
 2. התכנית תכלול:
 - 2.1. גבחי קרקע קיימים (מסומנים בסוגריים) ומתוכננים אשר יסומנו ע"י קווי גובה כל 10-20 ס"מ (בהתאם לגודל המגרש) חן בחניה ושכילים והן בשטחי גינון. גבהים אלו יסומנו גם בחתכים.
 - 2.2. מפלסי השטחים הגובלים עם המגרש לרבות כבישים ומדרכות.
 - 2.3. באזורים וותיקים בהם אין תכנית בינוי, יותר שינוי גובה פני קרקע מתוכננת עד 50 ס"מ לכל היותר מגובה פני קרקע קיימת ובהתאם לגובה קרקע של המגרשים הגובלים.
 - 2.4. גובה גדרות בגבול עם מגרשים גובלים תהיה בהתאם לתקנות התכנון וחבניה (בקשה לחיתוך תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970) סעיף 4.09.
 - 2.5. מפלסים של כביש ומדרכה קיימים בכניסות למגרש או גבהים מתוכננים של כבישים ומדרכות עתידיים ובהתאם לפרט הנמכת מדרכה המופיע בנספח ג'.
 - 2.6. חתך מבנה חניה ומיסעה חמתאים לעומס תרכב המיועד.
 - 2.7. פתרון ניקוז לכיוון חכביש/ ניקוז עירוני לרבות פתרונות לחלחול מי גשם בתחום המגרש בהתאם לנספח ב'.
 - 2.8. פריסת גדרות/קירות בגבולות המגרש לרבות פירוט חומרים וגוונים בהתאם לתקנונים של כל אזור/רובע ובאזורי תעשייה לפי פרט המופיע בנספח ד'. יש לסמן גבהים משני צידי הגדר/הקיר; גובה ראש קיר וגובה תחתית קיר (יסוד). יש לצרף חתך טיפוסי של קיר עם מידות, זיון, צינורות ניקוז, וחומרי גמר כאמור לעיל.
 - 2.9. מיקום שערים להולכי רגל ושער חניה, תוך ציון מון פתיחתם לכיוון המגרש בלבד.
 - 2.10. כל שטחי החניה וחשבילים יהיו מאבנים משתלבות, או חומרי גמר אחרים באישור מחלקת תשתיות.
 - 2.11. חתכים טיפוסיים ופרטי אבני שפה, הנמכת מדרכות, אבני גן, ריצוף (תוך ציון סוג, צבע, דוגמה), מדרגות, מעקות ותקנים, שערים וכו'.
 - 2.12. מיקום מתקני גז לרבות צוברי גז. מיקום פילרים, חדרי אשפה, חדרי טרפו.
 - 2.13. תאורה: אישור מחלקת מאור לתכנית הכוללת: סימון מיקום עמודי תאורה בחניה, שבילים, שטחי גינון לרבות: סוג וגובה העמוד וסוג הפנס. ציון סכמתי של קווי חשמל תת קרקעיים המחברים למקורות חזנה. במתחמים הכוללים מספר בנינים: שיוך עמודי תאורה לכל בנין בהתאמה למיקומם.
 - 2.14. גינון: סימון עצים קיימים במגרש המיועדים לעקירה, סימון מיקום עצים לנטיעה ואישור אגף נטיעות לעקירת עצים. מיקום ראשי מערכות השקיה. במתחמים הכוללים מספר מבנים יתוכננו ראשי מערכת נפרדים לכל בנין. עצים באזורי חניה ושטחים מרוצפים יהיו עם מגבילי שורשים.
 - חישוב שטח גינון כחלק יחסי משטח המגרש – על פי דרישת התביע או הוועדה המקומית.
 - 2.15. אישור מורשה נגישות אם נדרש ע"י הוועדה.
 - 2.16. תכנון הפיתוח בהתאם לתי"י 1918 חלק 2.



- עיריית אשדוד
- החנייה תהיה עפ"י תקן אשדוד ובתחום המגרש בלבד, אלא אם נקבע אחרת בתב"ע.
2. תכנית לחניון מעל 30 מכוניות תערך על ידי יועץ תנועה.
 3. כל החניות יחיו ברמת שידות 1. ניתן יהיה לרדת ברמת שירות רק במקרים של שינויים במבנה קיים ואו באישור מנהל מתי תשתיות.
 4. לא תותר חניה אחת אחרי השנייה למעט מקרים חריגים ולא יותר מ- 10% מסך החניות הנדרש. המקרים הם:
 - 4.1. מאפשר חניה עילית ללא צורך בחניון תת קרקעי.
 - 4.2. חוסך מפלס תת קרקעי נוסף.
 - 4.3. קיים מבנה בחיתור ואין פתרון אחר.
 - 4.4. מקרים אחרים באישור מה"ע.
 5. לא יינתן פטור מחניה (כופר חניה) כולה או חלקה אלא באישור הוועדה המקומית. הוועדה תשקול מתן פטור מסיבות תכנוניות ולאחר שהשתכנעה שלא ניתן לבצע חניה במגרש.
 6. לא יאושרו מתקנים למכפילי חניה למעט מקרים מיוחדים באישור מהמ"ס העיר.
 7. לא תאושר גישה למפלס חניה עליון/ תחתון באמצעות מעלית לרכב.
 8. לא יינתן פטור מחניה לבניה חדשה.
 9. לא תותר רחבת חניה לכיבוי אש בשטחים ציבוריים, אלא רק בתחום המגרש.
 10. תכנון החניה יהיה עפ"י נספח א' להחניות.
 11. תתאפשר כניסה/יציאה אחת בלבד למגרש, למעט במגרשים גדולים במיוחד או אם נקבע אחרת בתב"ע או נדרש לצורך תפעולי – על פי שיקול דעת מנהל מחלקת תשתיות.
 12. חניון תת קרקעי: רמפה לחניון תמוקם לפחות 5 מ' מגבול המגרש. יש לסמן שער כניסה חשמלי. במבנים מסחריים יש לתכנן עמדת בקרה ומבט שומר.
 13. תכנית תכלול:
 - 13.1. טבלת מאזן חניה – תקן אשדוד. חנית רכב כבד – לפי התקן הארצי.
 - 13.2. טבלת חפיפה – במקרה של שימושים מעורבים. לא תותר חפיפה בין מסחר, משרדים לבין מגורים.
 - 13.3. מספר מקומות חניה לנכים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתור, תנאי ואגרות) תש"ל – 1970 סעיף 8.03.01 הרצ"ב. לא תותר הצמדת מקומות חניה לנכים ליחידות דיור, אלא בכפוף לאישור וועדת התמרון העירונית.
 - 13.4. במגרשים הכוללים מספר בנינים יש למספר חניות לכל בנין בנפרד.
 - 13.5. סימון חניות וחניות נכים בהתאם להחניות משרד התחבורה, כולל מידות תא חניה, מעברים ורדיוסי סיבוב.
 - 13.6. פתרון לגישות משאיות למכולות או עגלות אשפה (רצוי בצורת פטיש) כך שכניסה/יציאה ממגרש תהיה תמיד עם החלק הקדמי של המכונית.
 - 13.7. כניסה ויציאה למגרש תהיה עם חלק קדמי של הרכב. לא תורשח כניסה ויציאה בנסיעה אחורית.
 - 13.8. תכנון החניה לנכים בהתאם לת"י 1918 חלק 2.
 - 13.9. אישור מורשה נגישות אם נדרש ע"י הוועדה.

הערות:

3. תכנית מתוקנת לבדיקה חוזרת תוגש בצירוף תכנית קודמת שנבדקה הכוללת הערות/ תיקונים.
4. תנאי לקבלת טופס 4:
 - 4.1. הגשת תכנית לאחר ביצוע (AS MADE) לפיתוח, חניה, השקיה ותאורה
 - 4.2. אישור מחלקת תשתיות להשלמת העבודות על פי חיתור.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד



סימן ג': סידורים מיוחדים לנכים בשטחי חוץ של בנין ציבורי (תיקון: תשס"ה¹⁹)

(תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל - 1970)

עיריית אשדוד

8.03.01 חניה (תיקון: תשס"ה¹⁵, תשס"ה¹⁸, תשס"ה¹⁹)
(א) בחניה של בנין ציבורי ובחניון ציבורי יוקצו מקומות חניה נגישים שמידותיהם ומאפייניהם יתאימו לתנאים המפורטים בסעיף חדר בחניות נגישות בתי"י 1918 חלק 2.
(ב) דרך נגישה תתבר בין מקום חניה נגיש לבין מעלית או כניסה נגישה לבנין כאמור בפרט 8.04, או לנכס.
(ג) מקומות חניה נגישים ימצאו קרוב, ככל האפשר, למעלית הבנין או לכניסה הנגישה לבנין או לנכס, וקרוב, ככל האפשר, לדרך נגישה מקורה, אם קיימת; בבנין בעל כמה כניסות נגישות וחניות סמוכות אליהן, יפוזרו מקומות החניה הנגישים בסמוך לכל הכניסות הנגישות; בחניונים ציבוריים, מקומות החניה הנגישים ימוקמו קרוב אל הדרך הנגישה והכניסה הנגישה לחניון.
(ד) מספר מקומות החניה הנגישים יחיה כמפורט להלן:

מספר מינימלי של מקומות חניה נגישים			
מספר מקומות חניה	סך הכל	רכב רגיל	רכב גבוה
עד 25	1	-	1
26 עד 50	2	1	1
51 עד 75	3	2	1
76 עד 100	4	3	1
101 עד 150	5	4	1
151 עד 200	6	5	1
201 עד 300	7	6	1
301 עד 400	8	7	1
401 עד 500	9	7	2
501 עד 1,000	2% מכלל מקומות החניה	ראה פרט משנה (ח)	
יותר מ-1,000	12% + 1% מכלל מקומות החניה	ראה פרט משנה (ה)	

"רכב גבוה" - רכב בעל התקן העלאה, כגון מעלון אנכי (אנכון), המאפשר כניסה אל הרכב ויציאה ממנו בישיבת בכיסא גלגלים.

(ח) במקום חניה נגיש אחד לפחות לרכב גבוה יוקצו לכל 8 או חלק מ-8 מקומות חניה נגישים.
(ז) בחניונים מקורים, שבהם לא ניתן, מבחינה הנדסית, להקצות מקומות חניה נגישים לרכב גבוה - יחיו מקומות החניה קרובים ככל האפשר לכניסה נגישה לבנין, ודרך נגישה תחבר בין מקום החניה לבין הכניסה לבנין.
(ז) על אף האמור בפרט משנה (ד), בבנין הנועד לשמש מטרה מן המטרות המפורטות בפסקה (4) להגדרה "בנין ציבורי" שבפרט 8.01, לא יפחות מספר מינימלי של מקומות החניה הנגישים ממספר היחידות המיוחדות הקבועות בפרט 8.02 (ג).

8.03.02 דרכים נגישות מחוץ לבנין (תיקון: תשס"ה¹⁹)
(א) דרך נגישה אחת לפחות תוביל אל הכניסות הנגישות כאמור בפרט 8.04 של בנין ציבורי ואל שטחי החוץ שלו והיא תהיה חדר העיקרית המשמשת את הציבור, ואם אין הדבר אפשרי מבחינת תכנונית, היא תהיה קרובה, ככל האפשר, לדרך העיקרית.

(ב) מדרכות בשטחי החוץ של הבנין, לרבות בשטח החניה, יותקנו בהתאם לדרישות המפורטות בתי"י 1918 חלק 2 בסעיף חדר במדרכות.

(ג) התקנת ריהוט חוץ ומיתקני חוץ כגון שלטים, תאי טלפון, תיבות דואר, ספסלים, ברזיות, פחי אשפה, לאורך דרך נגישה בשטחי חוץ של בנין ציבורי, תיעשה בהתאם לתנאים המפורטים בתי"י 1918 חלק 2 בסעיף חדר בריהוט חוץ ובמיתקני חוץ.

8.03.03 אזורים להורדת נוסעים ולהעלאתם (תיקון: תשס"ה¹⁹)
הותקנו לבנין ציבורי מקומות המיועדים להורדת נוסעים ולהעלאתם, יתמלאו לגביהם התנאים המפורטים בתי"י 1918 חלק 2 בסעיף חדר באזורי העלאת נוסעים.

8.04 חכניסה לבנין (תיקון: תשס"ה¹⁹)

(א) חכניסה הקובעת לבנין תהיה כניסה נגישה; על כניסה נגישה יחולו ההוראות שבפרטי משנה (ב), (ז) ו-(ח) ובפרט 8.05.
(ב) כניסה נגישה תהיה במפלס הרחוב או שתוביל אליה דרך ששיפועה אינו גדול מ-5%; ואולם אם שיפוע הדרך גדול מ-5%, תהיה הכניסה לבנין באמצעות כבש (רמפה) כאמור בפרט משנה (ג); ואם השיפוע גדול מ-6%, גם באמצעות מדרגות, כאמור בפרט משנה (ד).

(ג) הותקנו כבש מחוץ לבנין או בכניסה לבנין, יתמלאו לגביהם התנאים המפורטים בתי"י 1918 חלק 2 בסעיף חדר במדרגות.
(ד) הותקנו מדרגות מחוץ לבנין או בכניסה נגישה לבנין, יתמלאו לגביהן התנאים המפורטים בתי"י 1918 חלק 2 בסעיף חדר במדרגות.

(ה) כניסה לבנין ממקומות חניה נגישים תהיה כניסה נגישה כאמור בפרטי משנה (ב) עד (ד); אם הכניסה לבנין היא באמצעות מעלית, תותאם המעלית לתנאים המפורטים בפרט 8.11.

(ו) בבנין שבו כמה כניסות המשמשות את הציבור, בגזרות שונות של הבנין, תהיה חכניסה בכל גזרה כאמור כניסה נגישה; ואם יש בו יותר מכניסה אחת המשמשת את הציבור לאותה גזרה, מרחק ההליכה בין שתי כניסות נגישות באותה גזרה לא יהיה גדול מ-100 מטרים.

(ז) בכל חכניסות המיועדות לשימוש הציבור יוצבו שלטים המכוונים לכניסות הנגישות, ושמתקיימות לגביהם דרישות תקן ישראלי, ת"י 1918 חלק 4, נגישות הסביבה הבנויה: תקשורת (לחץ) - ת"י 1918 חלק 4, בסעיף חדר בשילוט.

(ח) בכניסה נגישה בעלת דלת שאינה ניתנת לפתיחה מבחוץ באופן עצמאי, תותקן מערכת קשר פנים (אינטרקום) המתאימה לנדרש בענין זה בתי"י 1918 חלק 4.



עיריית אשדוד

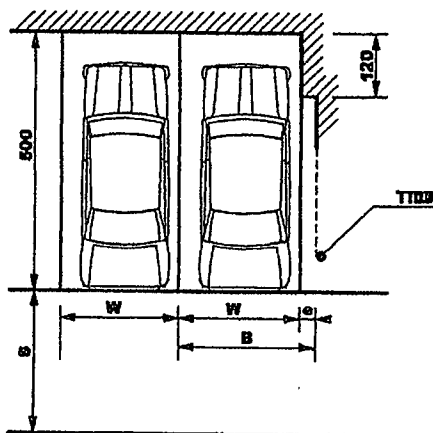
נספח אי

הוועדה המקומית לתכנון אשדוד הנחיות לתכנון חניה

מידות משטחי חניה ניצבת עבור חניונים מתוכננים לרמת שירות ו:

1	2	3	4	5	6	7
רוחב תא בטיי	רוחב מעבר	תוספת מרווח ליד עמוד	רוחב תא ליד עמוד	תא חניה בודד	רוחב משטח חניה בין עמודים/קירות	3 תאי חניה
w	s	e	B=w+e	W+2e	B2	B2+w
2.40	6.20	0.300	2.700	3.00	5.40	7.80
2.45	6.00	0.325	2.775	3.10	5.55	8.00
2.50	5.80	0.350	2.850	3.20	5.70	8.20
2.55	5.65	0.375	2.925	3.30	5.85	8.40
2.60	5.50	0.400	3.000	3.40	6.00	8.60
2.65	5.35	0.425	3.075	3.50	6.15	8.80
2.70	5.20	0.450	3.150	3.60	6.30	9.00
2.75	5.10	0.475	3.225	3.70	6.45	9.20
2.80	4.95	0.500	3.300	3.80	6.60	9.40
2.85	4.85	0.525	3.375	3.90	6.75	9.60
2.90	4.75	0.550	3.450	4.00	6.90	9.80
2.95	4.60	0.575	3.525	4.10	7.05	10.00
3.00	4.50	0.600	3.600	4.20	7.20	10.20

כל המידות חגן ברוחב נטו פני:



בעמודה מס' 1: מצוין רוחב תא חניה במגרש פתוח, ללא מגבלות בצדדים.

בעמודה מס' 2: מצוין רוחב שביל המעבר הנדרש מול החניה לצורך תימרון.

בעמודה מס' 3: תוספת הרוחב הנדרש לחניה במידה יש מגבלה פיזית בצד אחד של החניה (עמוד).

בעמודה מס' 4: רוחב החניה כולל התוספת הנדרשת בסמוך לעמוד.

בעמודה מס' 5: רוחב תא חניה המוגבל בשני צידיהם ע"י עמודים/קירות.

בעמודה מס' 6: רוחב 2 תאי חניה המוגבלים בשני צידיהם ע"י עמודים/קירות.

בעמודה מס' 7: רוחב 3 תאי חניה המוגבלים בשני צידיהם ע"י עמודים/קירות.

כאשר שביל חנייה לחולכי רגל למגרש ממוקם בצמוד לחניה,

יש לתכנן: חניה בודדת ברוחב 4 מ'.

2.70 מ' (רוחב חניה) + 1.30 מ' (שביל מעבר לחולכי רגל).

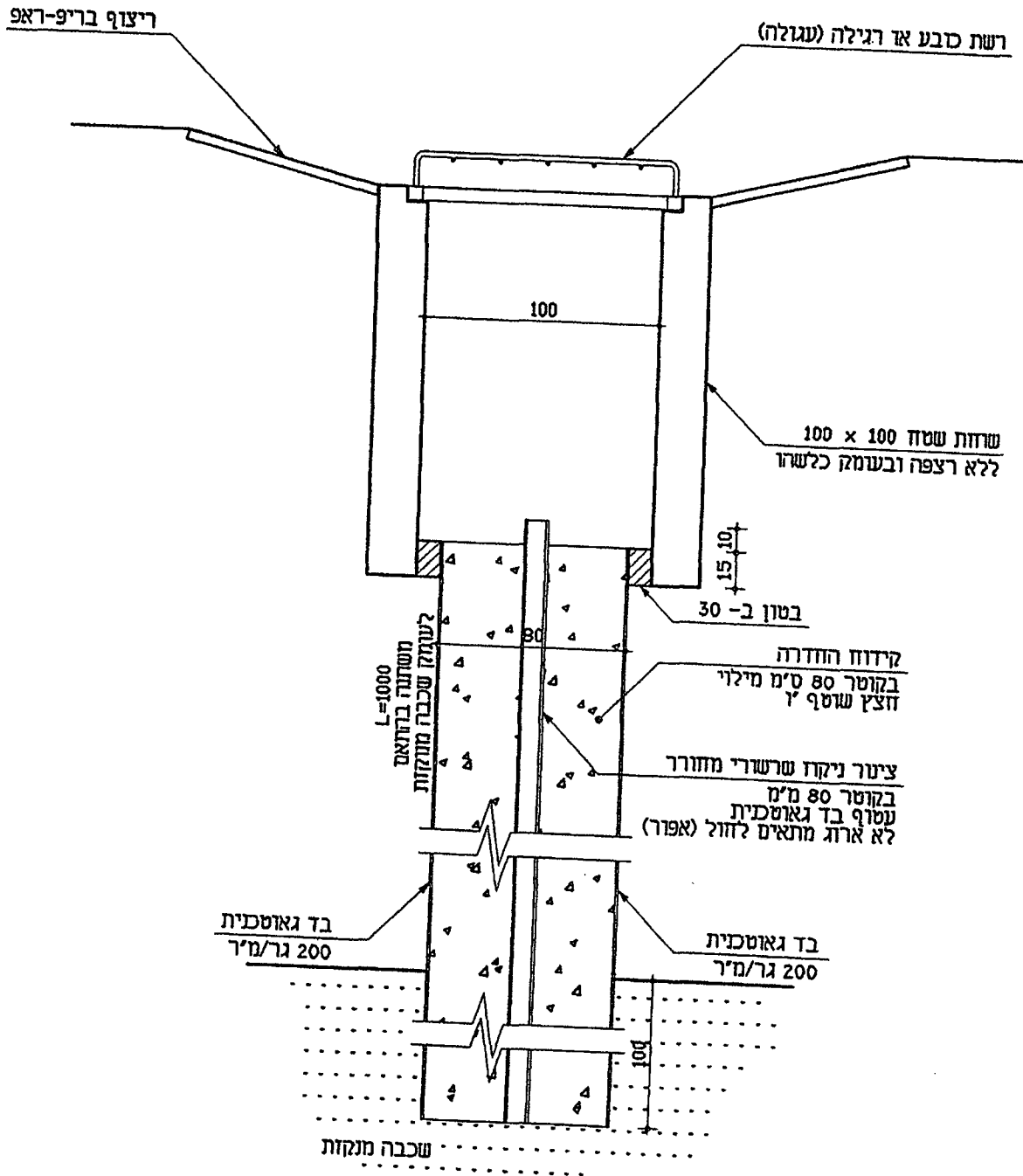
בבניה רוויה: ניתן לאשר עד 10% מסח"כ מקומות חניה הנדרשים כחניות עוקבות

(חניה אחת אחרי שנית). יתר חחנית יתוכננו באופן שלא יהיו תלויות אחת בשנית.



עיריית אשדוד

נספח ב'



פרט קידוח החדרה

קני"מ 1:100

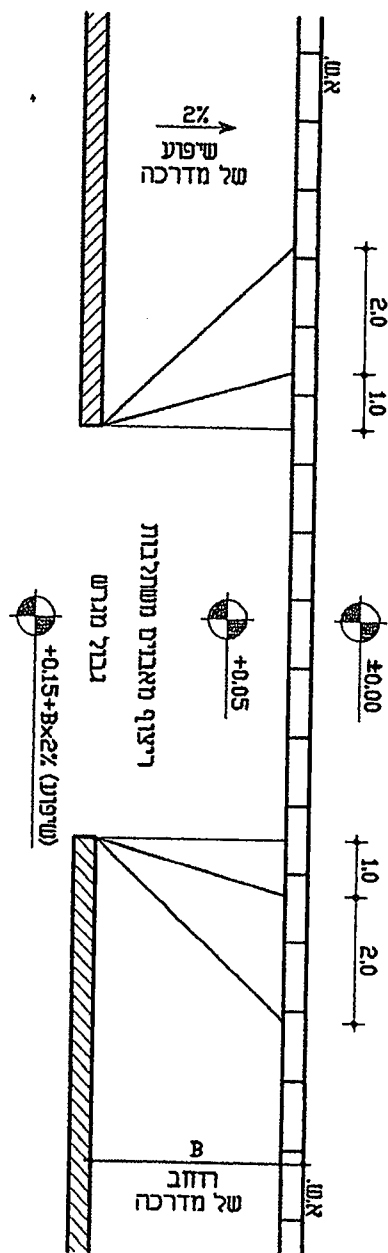


עיריית אשדוד

נספח ג'

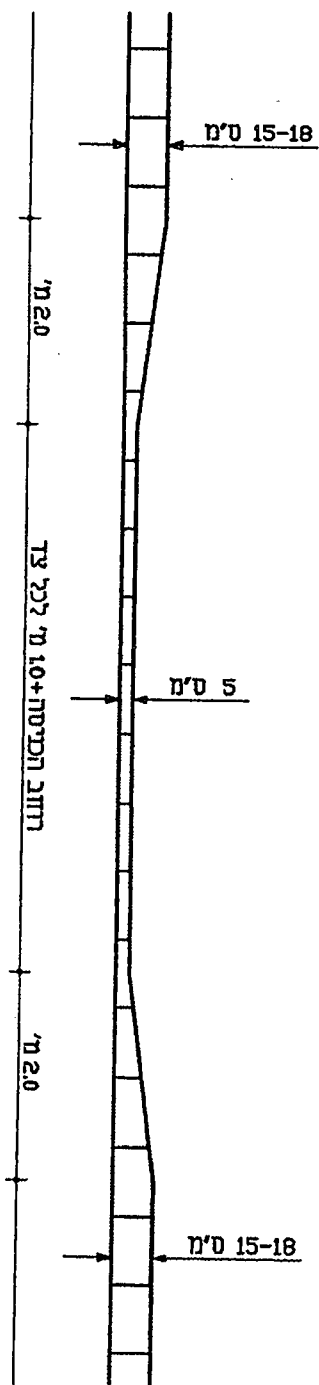
כביש

אבן שפה חומות ברחוב
לוחץ עמודי לחסה (כריסה למגרש עבור רכב)



L
לפי תכנית

כריסה למגרש



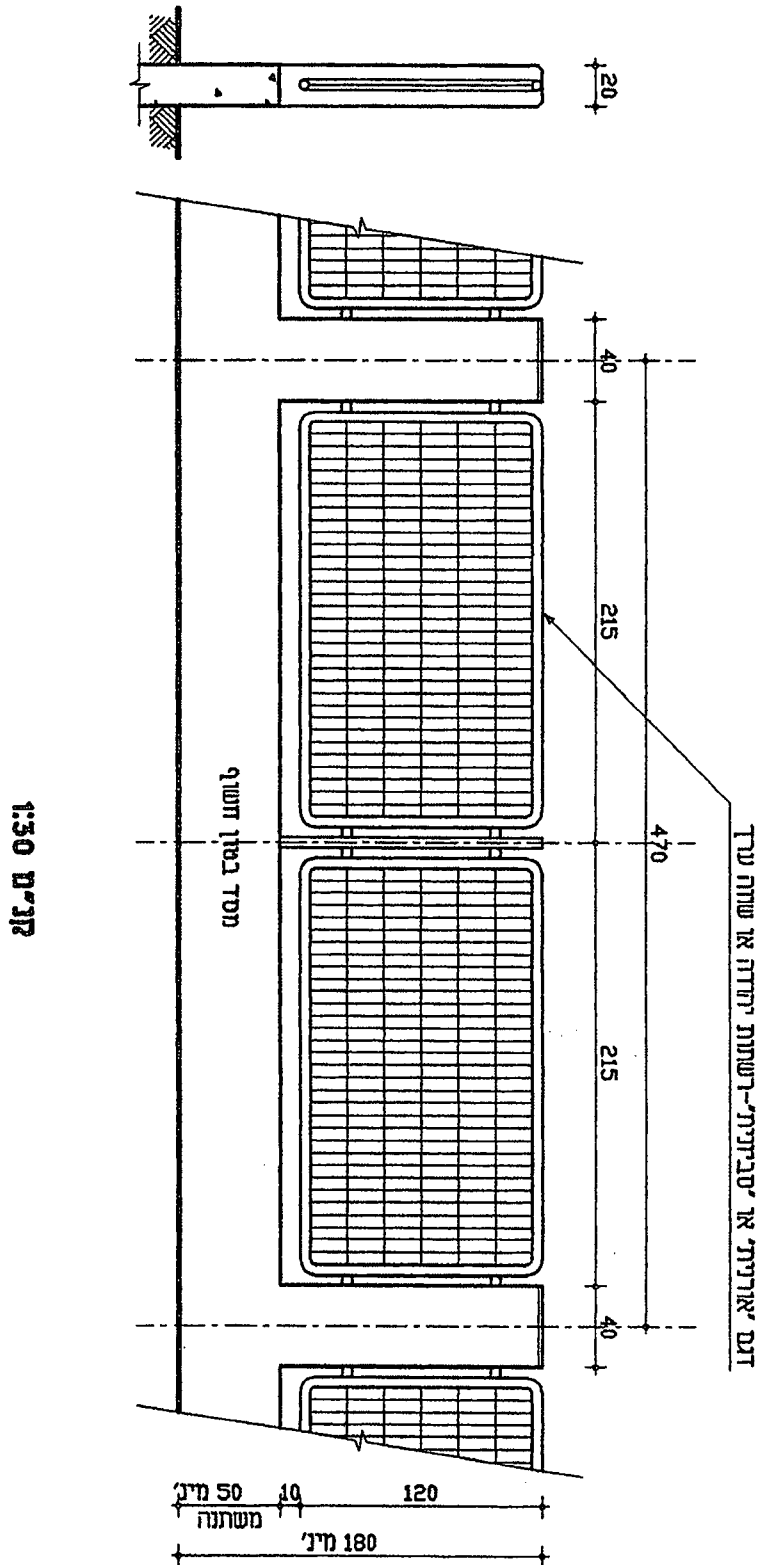
H - מבה כריס קיים או מתוכנן
(0.03) - עובי של שיכבה אספלט עמיד (לפי התנאים)



עיריית אשדוד

נספח ד'

מודל מסיפוס A3-גדר בחזית צדדית ואחורית

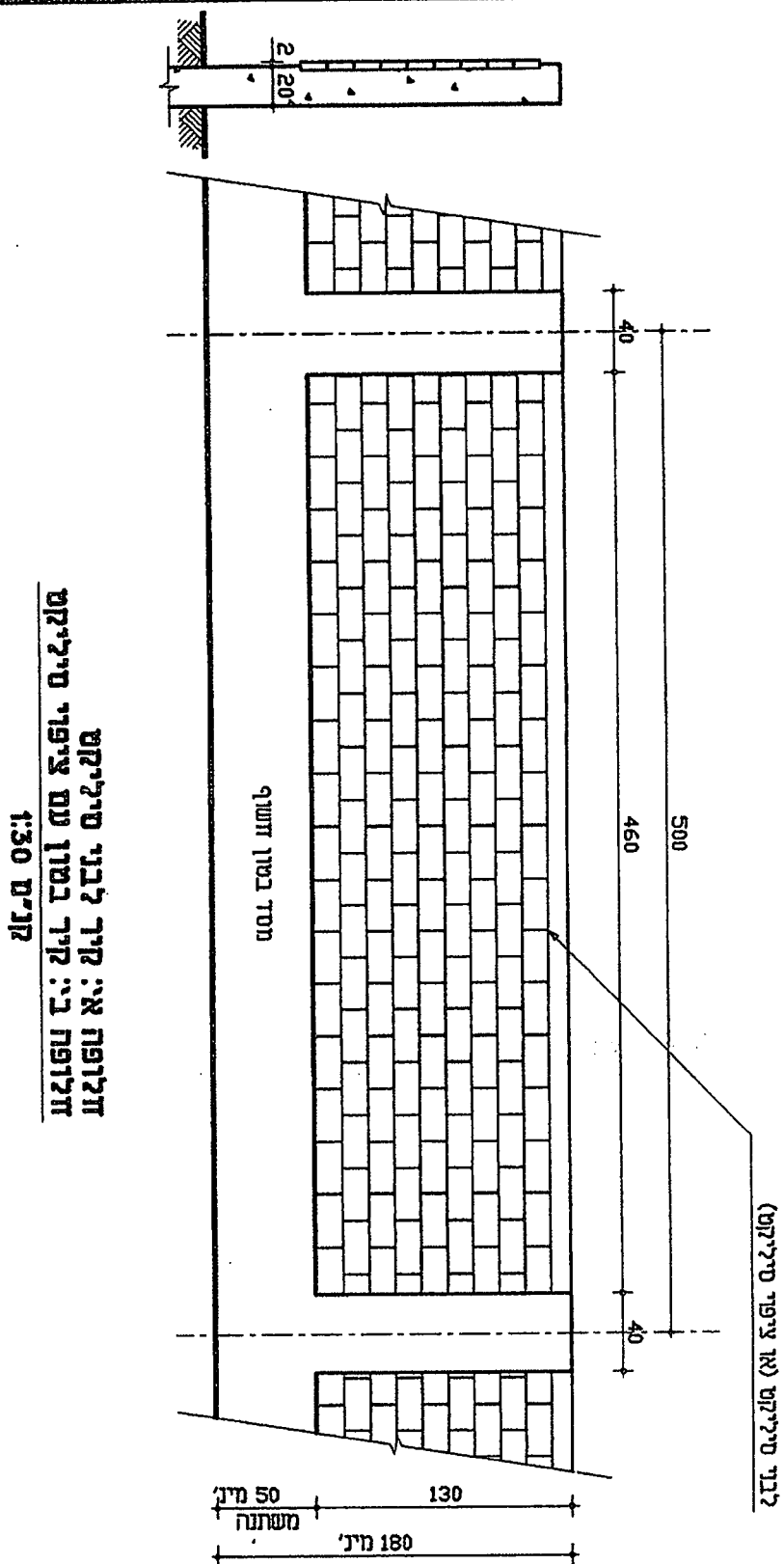




עיריית אשדוד

נספח ד'

מודל מסיפוט A2 - גדר בעוזית קדמית, צדית ואחורית



י"א טבת, תשע"ג
24 דצמבר, 2012

מסמך מדיניות לתכנון עירוני - בתכניות מתאר/מפורטות ובבקשות להיתר במרחב תכנון אשדוד

להלן נוסח ההנחיות לתכנון ביעוד מגורים בתכניות בנין עיר חדשות.

לגבי הוצאת היתרי בניה עפ"י תכניות תקפות-כנ"ל, ובלבד שהדברים מתאפשרים במסגרת התב"ע הקיימת.

מומלץ להחיל את ההנחיות ברוויזיה לתכנית המתאר הכל עפ"י הוראות משרד הפנים ובמיוחד לאור הרפורמה הצפויה.

כללי העמדה	יש לתכנן העמדת המבנה / מבנים במגרש בהתייחסות לרחוב ולסביבה הקרובה ותוך ניצול מיטבי של פני הקרקע ומשאבים טבעיים – אור, רוח, שמש, אוורור תוך חסכון באנרגיה ובאמצעים מלאכותיים.
1. צמודי קרקע	פירוט הנחיות
כללי	בבתים צמודי קרקע כל השטחים למעט ממ"ד ומחסן גינה יחושבו כשטחים עיקריים.
גודל מגרש מינימאלי	ליחידה חד-משפחתית 330 מ"ר. רוחב מינימאלי 15 מ'.
	לדו-משפחתי- 500 מ' (250 מ"ר ליחידה) רוחב מינימאלי- 11 מ'.
	לבית טורי- 250 מ"ר ליחידה רוחב מינימאלי- 8 מ', פינתי רוחב מינימאלי- 11 מ'.
	לבית חד משפחתי המחויב בקו בנין צדדי י"ס - 300 מ' ליחידה (התייחסות כמו לדו- משפחתי)
תכסית	התכסית לא תעלה על 45% משטח המגרש.
קומת מרתף	עדכון בהתאם להחלטת מליאה בישיבה מס' 201202 בתאריך 04/07/12 : בבניה למגורים צמודת קרקע, (ולא בבניה רוויה), במבנים ששטחם העיקרי מעל הקרקע קטן מ- 220 מ"ר, ניתן לנייד עפ"י שיקול דעת הוועדה, בהליך של הקלה, זכויות עיקריות מהמרתף אל מעל הקרקע לקומות העליונות, ובלבד ששטח המבנה העיקרי הכולל מעל הקרקע, לאחר הניוד, לא יעלה על 220 מ"ר.
מחסן גינה	יהיה בשטח של 6 מ"ר ולא יהווה חלק אינטגרלי מהבית. גובה 2.20 מ' בגבולות מגרש צדדיים, ואחוריים ובתאום עם מח' תכנון.

חניות	לחד משפחתי, דו-משפחתי, ובבנייה טורית - שתי חניות עפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד. השערים לא יפתחו מעבר לקו המגרש. לא יותרו חניות בנויות אלא סככות חניה מקורות בקירוי קל ובתאום עם מח' תכנון
חניות ציבוריות לאורחים	חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 30% ממס' יח"ד במתחם / מגרש / רחוב.
2. בניה רוויה	פירוט הנחיות
בינוי	<p>יושם דגש על בינוי לאורך:</p> <p>1. רחובות ראשיים עירוניים כמו – הרצל, בני ברית, בגין וכו...</p> <p>2. רחובות ראשיים רוחביים המקשרים בין הרובעים</p> <p>כמו - יצחק הנשיא, יהודה הלוי, שבי ציון וכו... .</p> <p>3. רחובות ראשיים שכונתיים.</p> <p>התכניות יכללו הוראות מחייבות לענין עיצוב הרחוב, באופן שהפרתן תהווה סטייה ניכרת.</p>
צפיפות	יש לתכנן את המגרש בצורה מיטבית ובכפוף לכל תכנית מתאר ארצית.
קומות	יש לבחון את מס' הקומות עפ"י הסביבה הקרובה, וקירבה לדרכים ראשיות. הצפיפות ומס' הקומות יבחנו בכל רובע עפ"י ראייה כוללת של הרובע.
חניות והסדרי תנועה	לפי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד שבתוקף. במגרש מעל 24 יח"ד לפחות 50% מהחניות יהיו תת-קרקעיות ובתנאי שיקוימו שאר הסעיפים שלהלן. למגרש עד 200 יח"ד - תתוכנן כניסה אחת.
חניות ציבוריות לאורחים	חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה"כ מס' מקומות החניה במגרש עפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד.

<p>השטח יהיה בגודל של לפחות 25% לפחות משטח המגרש לא יכללו בו גינות פרטיות, ושטחי חניה ולפי תקן 5281 התקף.</p> <p>100 מ"ר יהיו בסמיכות ללובי יתרת השטח המגוון יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת שלא תפחת מ- 20 מ"ר, והמיקום יקבע בתכנית בינוי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>הכניסה לבנין מהרחוב עד ללובי הבניי ן תהיה מחוברת ומפותחת בזכות עצמה ולא דרך החניה.</p>	<p>שטח מגוון / מפותח ברכוש המשותף לכלל הדיירים</p>
<p>במגרש ישמר שטח לחלחול מי נגר בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 התקף ובהתאם למדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי (אוקטובר 2004) משרד הבינוי והשיכון.</p> <p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	<p>מי נגר</p>
<p>מעל 3 קומות יחויב במעלית. מעל 7 קומות יחויב ב-2 מעליות</p>	<p>מעלית</p>
<p>מעל 3 קומות חובת בנית חדר גנראטור והתקנתו בפועל.</p>	<p>גנראטור</p>
<p>למבנה של - 4-24 יח"ד - 2.0 מ"ר ליחידה. למבנה של 25 יח"ד ומעלה – 60 מ"ר . למבנה מעל 12 קומות ו- 60 יח"ד לובי כפול (בגובה 2 קומות 9 שלא יפחת מ-100 מ"ר. ניתן יהיה לבנות יח"ד עד 50% מתכנית קומת הקרקע.</p>	<p>לובי</p>
<p>למבנה של עד 25 יח"ד אין חובה למועדון דיירים. למבנה של מעל 25 יח"ד ומעלה – 50 מ"ר לפחות. למבנים של מעל 25 קומות – פונקציות נוספות כגון – ספא , חדר כושר , בריכה בית כנסת וכו'...</p>	<p>מועדון דיירים</p>

בנוסף למועדון דיירים יוקצה שטח נוסף של 1 מ"ר ליחיד עבור פונקציות נוספות לרווחת הדיירים.	
במגרשים בהם כמה בניינים ניתן לשקול הפונקציות הנ"ל במבנה נפרד ולמקמו בין הבניינים לרווחת כלל הדיירים במגרש.	
למבנה של עד 4 יחיד אין חובה. למבנה של 5 יחיד ומעלה 10 מ"ר לפחות. למבנה מעל 25 יחיד תוספת של 0.4 מ"ר לכל יחיד	חדר עגלות ואופניים
שטח מחסן דירתי 4 מ"ר או מחסן משותף בשטח של 16 מ"ר בלובי הקומתי. לחילופין ניתן למקם המחסנים בקומת הקרקע או במרתף. <u>בכל מקרה המחסן לא יהיה חלק מהדירה.</u>	מחסן לדיירים
שטח מחסן 6 מ"ר למבנה וכלי גינה וניקיון .	מחסן לאחזקת המבנה
במבנה מעל 8 קומות הסיומת תהיה בגובה 2 הקומות העליונות בנסיגה שלא תפחת מ-1.2 מ' או בהבלטה שלא תפחת מ-1.0 מ'.	סיומת למבנה
תינתן עדיפות לחומרים עמידים לתנאי הקרבה לחוף הים כגון אבן / קרמיקה/זכוכית/אלומיניום/או שילוב ביניהן . טיח יותר במבנים של עד 3 קומות ובמקומות נגישים מבחינת תחזוקה.	חיפוי מבנים
מומלץ בנין אחד למגרש ובכל מקרה לא יותר מ-2 מבנים .	מס' בניינים במגרש
כל בנין מעל 36 יחיד יחויב בחברת ניהול ואחזקה .	חברת ניהול
פתרונות נגישות עפ"י חוק התכנון והבניה.	נגישות
בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ-55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל". עדכון בהתאם להחלטת מליאה בישיבה מס' 201202 בתאריך 04/07/12 : הדרישה לבניה ירוקה תיבדק ע"י גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך). חבות הבדיקה תיכנס לתוקף תוך 3 חודשים מאישור החלטה זו.	הוראות לבניה ירוקה