

הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד

דף מידע תכנוני לפי סעיף 119 א'

תאריך: 19/05/2025

לכבוד ה"ה:
כתובת המבקש:
טלפון:
מס' בקשה:

פרטי הקרקע:

גוש: 2461 חלקה: 5
שטח רשום: 41321 מ"ר
מגרש: 87 תכנית קובעת מגרש: 3 / 03 / 103 / 20

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

יעוד: אזור מגורים ג מתכנית: 3 / 03 / 103 / 20

כתובת:

רחוב: שדרות בני ברית
רחוב: יצחק הנשיא

רובע: רובע ג

התראות כלליות:

- הסדרת מגרשים לרישום** - אישור בקשה להיתר בתחום מגרש שטרם נרשם כחלקה סופית בלשכת רישום המקרקעין, יותנה, על פי קריטריונים שנקבעו בחוק- בביצוע פרצלציה למגרש נשוא הבקשה, לרבות קיום תשריט לצרכי רישום (תצ"ר) חתום ע"י הועדה המקומית והתואם לתכנית בניין עיר / לתשריט אחד/ חלוקה שקבעו את המגרש. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מהנדס העיר בחוק לקבוע אחרת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- הסכמים, כתבי התחייבות ושיפוי** - יש לבדוק קיומם של כתבי שיפוי/ התחייבויות/ הסכמים הקשורים בתכנית בניין עיר הראשית. העתקי מסמכים אלו, ככל שקיימים, ניתן לאתר באתר האינטרנט העירוני (מינהל ההנדסה) תפריט "איתור מידע הנדסי" > תפריט "איתור תכניות בניין עיר" > "מסמכים נוספים".
- יחס לתוכניות אחרות** - יש לעיין בסעיף הרלוונטי בהוראות התוכניות המפורטות להלן.
- פינוי אסבסט** - הגשת בקשת להיתר בתחום מגרש בו קיימים לוחות אסבסט, תותנה במסירת התחייבות להסרת הלוחות מהמבנה ופינויים עפ"י חוק.

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

י.פ. תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
				תכניות מפורטות / תרש"צים
3928	10/10/1991		שינוי לתכניות בניה מפורטות	3 / במ / 100
2455	20/07/1978	17/11/1977	איחוד וחלוקה רובע ג'.	3 / 03 / 103 / 20
				תוכניות נושאות / מתאריות
5224	14/09/2003	27/02/2003	תקן חניה בבניה רוויה, ברובעים ג,ו, ובמקבצי דיור מסוימים	3 / 02 / 101 / 96

5051	04/02/2002	12/06/2001	שינוי לתכ' מתאר-למגרשים שיעודם מגורים	85 / 101 / 02 / 3
4591	25/11/1997	16/01/1996	שינוי לתוכניות מתאר מס' 101/02/3.	62 / 101 / 02 / 3
3514	01/01/1988	15/05/1986	תיקון לתכנית מתאר לאשדוד תוספת מס' 35/101/02/3.	35 / 101 / 02 / 3
2587	13/12/1979	02/08/1979	הקמת מרפסות גג ומרפסות גן.	24 / 101 / 02 / 3
2581	22/11/1979		הצעת תקן חניה - תוכנית מתאר אשדוד.	22 / 101 / 02 / 3
2464	30/08/1978	09/03/1978	חדרי מדרגות, שרותי בנין, מרפסות, הקלות, הגדרה למרתף, ביתן שומר.	20 / 101 / 02 / 3
1205	19/08/1965	28/01/1965	הקלה בחישוב אחוזי הבניה	ד / 313 / יא
761	13/01/1960		תכנית המתאר אשדוד - ראה תכנית 313/ד	101 / 02 / 3

החלטות / תקנות / חוקים

18/07/2017	הנחיות מרחביות 2/ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965-תיקון 101 התשע"ד-2014 סעיף 145 ד'	הנחיות מרחביות 2
14/06/2016	קביעת קריטריונים לבניה עירונית	מק / 117
02/12/2014	הערכות לבניה ירוקה באשדוד-החלטת ועדה מיום 2/12/2014	מק / 118
19/08/2014	תנאים מרחביים לתקנות החוק לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר 2014	תנאים מרחבים / 1
06/07/2011	פרשנות לתיקון מס' 20 לנושא תוספת שטח למרפסות.	מק / 119
04/10/2010	דיור בהישג יד באשדוד.	מק / 116
19/05/2009	תקנה תשריטים לצרכי רישום	תקנה 6766
16/11/2008	שמירה על עצים בוגרים	תיקון 89 לחוק

תמ"אות / תמ"מים

8688	12/02/2020	תכנית מתאר ארצית מלכדת לקודקס אחד תכניות מתאר ארציות לתשתיות ושטחים פתוחים	תמא / 1
6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	תמא / 38 / 3
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
5397	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	תמא / 38
5076	30/05/2002	תכנית מתאר ארצית לתקשורת - מתקני שידור קטנים וזעירים	תמא / 36 / א
4845	23/01/2000	תממ/4 שינוי מס' 14	תממ / 4 / 14

רשימת תוכניות בתכנון אשר חלות על החלקה:

<u>תכניות בתכנון</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>שלב</u>	<u>תאריך שלב</u>	<u>י.פ./החלטה</u>
603-0972307	תכנית עירונית	דיון בועדת משנה	02/09/2024	202407

			להתחדשות בניינים טעונים חיזוק ומיגון, אשדוד	
	15/11/2021	ס.85(ב)1 - הארכת מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר	תכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד	603-0528026
201707	16/05/2017	דיון בועדת משנה	התחדשות רובע ג'	1388

חיזוק

פרוט זכויות בקרקע:

תכנית ראשית:

יעוד: אזור מגורים ג

מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3

נתוני תכנון עיקריים:

במגרש שטח לחניה

[מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

מספר יחידות דיור במגרש

[מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3] יח"ד 416 -

צפיפות ממוצעת ברובע:

[מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

10 יחידות לדונם נטו. הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר בניה בצפיפות גבוהה או נמוכה יותר. החישוב יערך לכל מגרש ולקבוצת מגרשים או לתחום התכנית כולה.

שטח מקסימלי לבניה בקומה

[מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3] אחוז 30 -

סה"כ אחוזי בניה מירביים

[מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3] אחוז 120 -

תוספת לשטח בניה עבור מרפסות:

[מתכנית: 20 / 101 / 02 / 3]

אחוזי הבניה המותרים למרפסות יכללו בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בהתאם לכך יוגדל שטח הבניה המותר ב-25% מהאחוז המותר למגורים בלבד ולא ליעוד אחר.

תוספת שטחי שרות באזורי מגורים:

[מתכנית: 85 / 101 / 02 / 3]

באזורי מגורים בהן חלות תכניות שאינן כוללות הוראות לחישוב שטחי שרות, יחולו ההוראות הבאות במקום הוראות תוכנית 20/101/02/3 (בכל הנוגע לשטחי שרות, יתר ההוראות נשארות בתוקף).

השטח המותר לבניה המופיע בתכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי על פי ההנחיות של תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992, ובנוסף יתווספו שטחי שרות כדלקמן:

שטחי שרות עבור מרתף:

[מתכנית: 85 / 101 / 02 / 3]

תיקון לתוכנית 62/101/02/3 (סעיף 6.5). תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחנייה תת-קרקעית. קו בנין מעל הקרקע נשארים בעינם ועפ"י התכניות התקפות החלות במקום. שטח שרות לכל קומת המרתף יהיה עד 100% משטח המגרש. מנין הקומות למרתפים תת-קרקעיים ייקבע בהתאם למאזני החניה. השינויים המוצעים יחולו על תכניות מאושרות תקפות, והוצאת היתרי בניה עפ"י תכניות אלו לבנית מרתפים בקו בנין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים.

שטח שרות לקומת קרקע:

[מתכנית: 85 / 101 / 02 / 3]

כל ההיטל האופקי של קומת הקרקע, שאיננו מיועד לשטחים עיקריים, ייחשב כשטח שרות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכדומה.

שטח הקומה (עיקרי+שרות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש.

השטח הבנוי והסגור (עיקרי + שרות) לא יעלה מעל 70% משטח הקומה (במקום ה- 60% המותרים ע"פ תוכנית 20/101/02/3) והיתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה.

שטח שרות לקומה טיפוסית:

[מתכנית: 85 / 101 / 02 / 3]

15.00 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף ועוד 17.00 מ"ר לכל יחידת דיור שבקומה הטיפוסית, עבור לובי קומתי, ארונות תשתית, מרחבים מוגנים ומחסנים.

שטחי שרות למתקנים על הגג:

[מתכנית: 85 / 101 / 02 / 3]

50.00 מ"ר עבור חדרי טכניים (מעליות, משאבות וכד').

קו בנין לחזית:

[מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

5 מ' לכיוון רח' שערי יושר ו-8 מ' לכיוון שד' בני ברית ורח' יצחק הנשיא.

קו בנין לצד - 4 מ' [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

מספר קומות - 4 [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

חניה: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

תקן החניה בשטח התוכנית יהיה בהתאם לתקן חניה שאושר ע"י הועדה המקומית בשיבתה מס' 92 מיום 18.1.65 או תקן חניה אשר יהיה בתוקף ביום הגשת בקשה להיתר.

דרכי גישה וחניה פרטית: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

דרכי הגישה והחניה כנ"ל לא יכללו בחישוב אחוזי ההפקעה החוקיים מאחר והם נועדו לשמש את בנייני המגורים הגובלים, דרכים וחניות אלו יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית כפי שהוגשו או יוגשו לועדות אך ירשמו ע"ש עיריית אשדוד. אולם מאחר והם מהווים למעשה חלק מהמגרשים יכלול שטחם בשטח המגרשים לצורך חישוב אחוזי בניה.

בריקה כרכוש משותף: [מתכנית: 85 / 101 / 02 / 3]

בשטחים המהווים רכוש משותף במבנן מגורים תותר בניית בריכת שחיה ללא קירוי (בריקת שחיה לשימוש משותף של דיירי הבנין) בתנאים הבאים:

1. מותרות במבנן 100 יח"ד ומעלה.
2. הרכוש המשותף של המבנן מנוהל ע"י חברת ניהול ותחזוקה שתיקח על עצמה לנהל ולתחזק את הבריקה, כולל נקיטת אמצעי בטיחות להפעלתה.
3. הבריקה תמוקם במרחק מינימלי של 3.00 מ' מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 300 מ"ר.
4. לא תתנהל פעילות ציבורית או מסחרית כגון שיעורי שחיה או קייטנות חלק מהשכרת צימרים וכד' בבריקות הפרטיות.
5. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת או מרווח אויר. האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתיה ע"י חיבור צולב.
6. היתר הבניה יותנה באישור מח' הביוב של הרשות-יש להימנע ממצב של הצפת מים בזמן הרקת הבריקות.
7. היתרי בניה יותנו ויאושרו בתיאום עם משרד הבריאות.

תנאים למתן היתרי בניה: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

הגשת תכניות פיתוח שטח מפורטות במסגרת הבקשה לבינוי.

תכנית בינוי: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

כל הזכויות לפי תכנית בינוי מפורטת שתוגש לגבי כל חלק וחלק של התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

גדרות: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

גדרות בחזית הבית יהיו מאבן בגובה של כ- 70 ס"מ מעל גובה המדרכה, או בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית או מהנדס העיר.

דודי שמש: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

לא יורשו התקנת דודי שמש או כל מתקן אחר על הגג פרט לאלה אשר קיבלו היתר מיוחד מהועדה המקומית ואשר יוסתרו בצורה נאה שלא תפגע בצורת המבנה, הכל לשיקול הועדה המקומית.

פחי אשפה: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

פחי אשפה יוצבו בצורה שתאושר ע"י הועדה המקומית בשעת נתינת היתר תכנית.

ניקוז: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

ע"י צנרת תת-קרקעית.

מים וביוב: [מתכנית: 20 / 103 / 03 / 3]

בהתאם לתכניות המים והביוב המרכזיים העירוניים ולפי דרישת משרד הבריאות.

[מתכנית : תמא / 4 / 14]

תוכנית מתאר מחוזית מחוז דרום :

להרחבה יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או ממ"י.

[מתכנית : תמא / 38]

תמ"א לחיזוק מבנים :

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.
להרחבה יש לעיין במסמכי התוכנית, המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או ממ"י.

[מתכנית : תמא / 35]

תמ"א לבניה, לפיתוח ולשימור :

תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור.
להרחבה יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או ממ"י.

[מתכנית : תמא / 36 / א]

מתקני שידור קטנים וזעירים :

תוכנית מתאר ארצית לתקשורת חלק א' - מתקני שידור קטנים וזעירים.
להרחבה יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או ממ"י.

[מתכנית : תמא / 38 / 1 / א]

הבהרה בעניין חיזוק מבנים :

שינוי 2 לתמא/38 - יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או ממ"י.

[מתכנית : תמא / 38 / 2]

הריסת מבנה קיים ותוספות בניה :

שינוי 2 לתמא/38 - יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או ממ"י.

[מתכנית : תמא / 38 / 3]

תוספת קומה ובקרה הנדסית :

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.
להרחבה יש לעיין במסמכי התוכנית, המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או ממ"י.

לתשומת לבכם:

- חובת היטל השבחה – יש לבדוק מול מחלקת השבחה.
- בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה מתוכנית, תקנה או חוק, תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התוכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
- המידע נכון ליום חתימתו בלבד. מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני.

בכבוד רב,
הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

מס' בקשה :

מידען : _____ חתימה : _____ תאריך : 19/05/2025

בקר : _____ חתימה : _____ תאריך : _____