

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0730192

תוספת שטחים ברח' שי עגנון ברובע ה' באשדוד.

מחוז

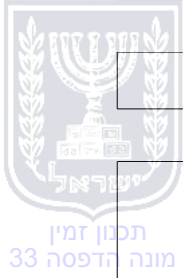
דרום

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

התכנית חלה על מגרש ובו 5 יח"ד ברח' שי עגנון ברובע ה' באשדוד.
מגיש התכנית הוא בעל אחת מיחידות הדיור במגרש.
התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, תוספת קומה ושינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0730192

1.2 שטח התכנית 1.382 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תוספת שטחים ברח' שי עגנון ברובע ה' באשדוד.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (1)
(1)

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	166900
קואורדינאטה Y	634350

1.5.2 תיאור מקום

רח' שי עגנון ברובע ה'.

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	עגנון שי	5	
אשדוד	עגנון שי	4	
אשדוד	עגנון שי	6	
אשדוד	עגנון שי	2	

שכונה רובע ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2068	מוסדר	חלק	64	

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

הערה לטבלה:

הר"מ מוחץ לטבלה משום שתוכניות אלו לא נמצאות במאגר התוכניות של מבא"ת:
החלפה של תכנית ד/381/א - תכנית זו מחליפה את תכנית ד/381/א.1.
*תכנית בינוי 8/106/03/3.
*הוראות של תוכניות מתאריות הוטמעו 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				אפרים כוינה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרים כוינה		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב		1	17/07/2019	אפרים כוינה	11: 32 17/07/2019		כן
בינוי ופיתוח	מחייב	1: 200	1	11/01/2021	אפרים כוינה	15: 28 11/01/2021	מחייב לענין מיקום התוספות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/12/2020	אפרים כוינה	01: 07 31/12/2020		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	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחיאל אילוז			אשדוד	כנרת	17			effykwina@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אפרים כוינה	05750886		אשדוד	האשכול	4	08-8604286	08-8605001	effykwina2@gmail.com
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2282222	08-8541366	samim2@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

תוספת זכויות בניה, שינוי בינוי וגובה המבנה ושינוי קו בנין נקודתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי - 147 מ"ר מעל לקרקע + 145 מ"ר מתחת לקרקע = סה"כ 292 מ"ר.
2. הגבהת המבנה ל-10 מ' ממפלס הכניסה.
3. תוספת קומה מעל לקרקע בחלל הגג.
4. שינוי קו בנין נקודתי.
5. הסבת יעוד למגורים ב' ע"פ הנחיות מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,382	100
סה"כ	1,382	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,381.99	100
סה"כ	1,381.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

1. מגורים.
2. מחסן חיצוני.
3. בריכה (בהתאם להוראות בינוי).
4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בדירה הצמודה.
5. חניה מקורה (עד 2 חניות ליח"ד).

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

הוראות אדריכליות עפ"י הנחיות מרחביות אשר יהיו תקפות לעת הוצאת היתר בנייה.

מרחב מוגן :

תותר בניית מרחב מוגן בשטח של 12 מ"ר.

סככות לרכב : (מכח תיקון 85/101/02/3)

א. הסככה תהיה פתוחה (קירוי בלבד) ולא תותר סגירת חזיתות, למעט חזית הכניסה, בה תותר התקנת דלתות לפי סעיף ז' להלן.

ב. שטח הסככה, שייחשב בזכויות הבניה כשטח שירות, לא יעלה מעל 18.0 מ"ר.

ג. הגובה הנטו המירבי של הסככה, לא יעלה מעל 2.20 נטו.

ד. הסככה תמוקם בצמוד לגבול הצדדי של המגרש ויותר להצמיד את רוחבה לגבול הקדמי של המגרש.

ה. לא תותר פתיחת דלתות הסככה על שטח המדרכה הציבורית. (ובמידה והסככה תמוקם בגבול הקידמי של המגרש תותקנה דלתות מתקפלות או מתרוממות).

ו. חומרי הבניה המותרים לבנית הסככה יהיו P.V.C, אלומיניום, מתכת, פח מגולוון צבוע בתנור, כולם בצבע לבן או עץ צבוע בגוון טבעי, או כל חומר קל אחר באישור מהנדס העיר.

ז. במקרים מסויימים או מסיבה עיצובית, תותר בניה מבטון או בלוקים באישור מהנדס העיר.

ח. פרטי הסככה ותיאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.

בהתאם להנחיות מרחביות שיהיו תקפות לעת הוצאת היתר.

בריכות שחיה (ע"פ תכנית מתאר 85/101/02/3)

א. באזורי מגורים א' ו-ב', שמותרת בהם בניה בגובה של עד 3 קומות, ובתנאי שבחתך אנכי לא תהיינה יותר משתי יחידות דיור (דירה צמודת קרקע+דירה דו-מפלסית מעליה) תותר בניית בריכות שחיה ללא קירוי (להלן הבריכה) בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע.

ב. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר.

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

ד. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת או מרווח אוויר - האמצעי יבטיח מניעת זיהום מערכת מי השתייה ע"י חיבור צולב.

ה. היתר הבניה יותנה באישור מחלקת הביוב של הרשות - יש להימנע ממצב של הצפת מים בזמן



מגורים ב'	4.1
הרקת הבריכות. ו. היתרי הבניה יותרו ויאושרו בתאום עם משרד הבריאות. מחסני חצר/גינה באזורי מגורים (ע"פ תכנית מתאר 85/101/02/3) א. ביחידות דיור צמודות קרקע, ולהן מוצמדות גינות פרטיות, תותר בנית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות ובתנאי שהיתרי הבניה על פיהם ניבנו היחידות אינם כוללים מחסנים. ב. שטחו של המחסן לא יעלה מעל 3.00 מ"ר. ג. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מקו הבניין 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. ד. גובה המחסן הצמוד לבניין לא יעלה מעל 2.20 מ'. ה. גובה המחסן הצמוד לגדר לא יעלה מעל 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 לבניין יצופה באותם חומרי הגמר של הבניין. ז. מחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או מ-P.V.C לבן או עץ צבוע בגוון טבעי או פח מגולוון הצבוע בתנור בצבע לבן. ח. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד. ט. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתר בניה. י. במבנים שיבנו בעתיד, תחויב בניית מחסן עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (5)	5	40	1658	435 (4)	145 (3)	240 (2)	838 (1)	1382	1	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (7)	5 (7)	5 (7)	5 (7)	1	2 (6)	8.5 (5)	5	40	1658	435 (4)	145 (3)	240 (2)	838 (1)	1382	1	מגורים ב'	מגורים ב'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	166 (8)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מותר ע"פ נספח בינוי מאושר 8/106/03/3 50% משטח המגרש: $1382 \times 50\% = 691$ תוספת מוצעת בתכנית זו 147 מ"ר. סה"כ 838 מ"ר - מיקום התוספת יהיה תואם לנספח בינוי.

(2) ע"פ תכנית 85/101/02/3 לכל יחיד: 6 מ"ר מחסן, 12 מ"ר מרחב מוגן, 30 מ"ר מבנה חניה. סה"כ 48 מ"ר * 5 יחיד = 240 מ"ר.

(3) תוספת מתכנית זו - מיקום התוספת יהיה עפ"י נספח בינוי מחייב לעניין מיקום התוספות.

(4) שטח זה עפ"י תיקון 62/101/02/3 לאחסנה בלבד.

(5) תותר הגבהה עד 10.0 מ' לפי המסומן בנספח בינוי מחייב.

(6) תותר קומה נוספת בחלל הגג כמופיע בנספח הבינוי.

(7) ובנוסף קו בנין נקודתי צפוני כמסומן בתשריט.

(8) מתיקון 20/101/02/3 25% משטח המותר לבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן חניה 2 חניות לכל יח"ד, החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד, תותר בניית מבנה חניה בשטח של 30 מ"ר לפי תיקון 85/101/02/3.

6.2

ניהול מי נגר

שימור מי גשם : במגרש יושאר מינימום 30% קרקע פנויה ומגוננת (ללא מרתף), להשיהיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי. או לפי הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר בניה.

6.3

סטיה ניכרת

הגבהת המבנה ותוספת יח"ד יהוו סטיה ניכרת.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

היתר יצא לפי תכנית זו ולאחר אישורה.

6.5

תשתיות

כל מערכות התשתיות, כגון : חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהינה בתחום המגרש.

6.6

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

בזמן קבלת מתן תוקף.



30/9/09

~~100-1-11-11~~
 100 10 x
 230 10 x
 217/10 10 x
 170 10 x
 208 10 x



אשדוד

J.N.J.

והחברת ימאל אילוז ת.פ. 068741933 בע"מ (להלן: "החברה") תן

הואיל

מחלקה 64 בגוש 2068 ובחלק מחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין").

והחברה יזמה והגישה לועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה

והואיל

המהווה שינוי לתכנית מפורטת _____ במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאר:-

וההברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

והואיל

۱۲۸

1. החברה מצהירה כי התכנית משיבה את המקרקעין (להלן: "ההשבה").
2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות ואז תביעות כנגד הועדה ואז כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ואז 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 ואז הפחתת ערך המקרקעין.
4. החברה מתחייבת לשלם לוועדה מחצית ההשבה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה ותתגלע מחלוקת בין החברה לוועדה בנוגע לשיעור מחצית ההשבה, החברה מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השבה.
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 כנגד על ידי המחזיקים ואז בעלי הדירות/יתדות שהוקמו ואז שיבנו במקרקעין. התחייבות זו כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הועדה לצורך ניהול הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל הליך נוסף שיתקיים בעקבות הגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט ער"ד, שמאים ומומחים.





התחייבות זו תחול, בין אם הועדה החליטה לקבל את התביעה ובין אם ועדת הערר או בית המשפט חייב את הועדה בתשלום פיצויים ובתנאי שהועדה הודיעה 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 מקעד 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 לועדה 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 ההשבחה ואו להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ואו לעירייה מכת מסמך זה ואו בעקבות אישור התכנית ואו בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשבחה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשבחה כפי שנקבע או שיקבע על ידי שמואל הועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום 16/4/19

חתימה וחתימה
חתימה וחתימה

אישור

יוסי עקיבא, עו"ד
רשיון מס' 11736

אני הח"מ עו"ד מאשר בזאת כי: מר אלס' ח'ל' ת.ז. מורשה חתימה



חתימה חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כנ"ל, לכל דבר ועניין. בעינינו כחתימה חתם חתם

יוסי עקיבא, עו"ד
רשיון מס' 11736

חתימה וחתימה

16.04.2019 היום

