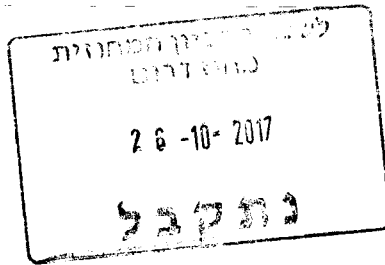


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

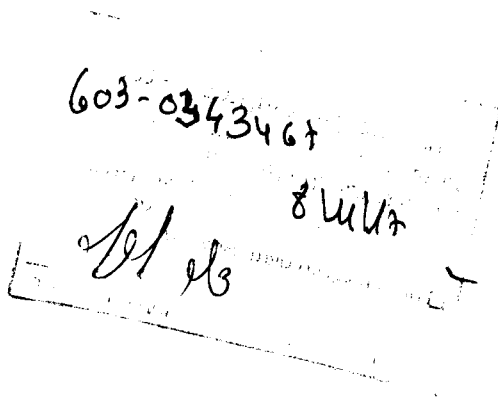
תכנית מס' 603-0343467

תוספת יח' דיור להשכרה ארוכת טווח לזכאים במתחם בית קנדה, אשדוד



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

במסגרת פרויקט לאומי של בניה ציבורית להשכרה ארוכת טווח לזכאים, עולים וקשישים מוגשת תכנית זו במתחם מרכז קליטה בית קנדה ברחוב שבי ציון 1, רובע א', אשדוד.

התכנית מבקשת לבנות 220 יח' דיור קטנות בנות 2 חדרים בשטח ברוטו ממוצע של כ 58 מ"ר, (כולל מעברים, מדרגות ומרפסות) להשכרה ארוכת טווח לזכאי ממשלת ישראל לדיור סוציאלי, קשישים ועולים חדשים.

יח' הדיור החדשות יבנו כאגף נפרד לצד ומעל מרכז הקליטה "בית קנדה". מגדל בן עשרים קומות לצידו ו- 9 קומות מעליו.

הבנין החדש ישמר את ערכיו האדריכליים של בית קנדה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח' דיור להשכרה ארוכת טווח לזכאים במתחם בית קנדה, אשדוד
		מספר התכנית	603-0343467
1.2	שטח התכנית		5.855 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

166448 קואורדינאטה X

635244 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שבי ציון 1, רובע א', אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובית שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	שבי ציון	אשדוד
			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
72, 143		חלק	מוסדר	2061
173		חלק	מוסדר	2077
	12	חלק	מוסדר	2087
79		חלק	מוסדר	2088

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1979	348	2581	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 02 / 101/ 22 ממשיכות לחול.	שינוי	22 / 101 / 02 / 3
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0295667 ממשיכות לחול.	שינוי	603-0295667
08/05/1977		2318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3 / 03 / 27 / 102 ממשיכות לחול.	שינוי	27 / 102 / 03 / 3

הערה לטבלה:

שינוי לתרשי"צ 3/64/3

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				טולו אמיתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טולו אמיתי		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	רקע		39	07/09/2016	טולו אמיתי	07/09/2016	חוות דעת אקלימית - בדיקת הצללות ומשטר רוחות	לא
כתב שיפוי	מחייב			07/08/2016	טולו אמיתי	07/08/2016		כן
שימור	רקע		75	10/10/2016	אלרם שחר	29/01/2017		לא
בינוי	מחייב	1:250	1	20/01/2017	טולו אמיתי	21/01/2017	מחייב לעניין העמדה ופיתוח חלקית	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	14/03/2016	דני פוקס	15/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/01/2017	טולו אמיתי	05/07/2017		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	גיא טננבאום		המגבית המאוחדת לישראל בקנדה	ירושלים	המלך ג'ורג' (1)	48			office@uiac.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: גיא טננבאום מורשה חתימה של חברת עמיגור שהיא מיופת כח המגבית המאוחדת לישראל בקנדה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא טננבאום		עמיגור	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6930478		info@amigour.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה חוכר			מדינת ישראל המגבית המאוחדת לישראל בקנדה	ירושלים ירושלים	הצבי המלך ג'ורג'	15 48	02-6549001		office@uiac.org.il

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	טולו אמיתי	43191		תל אביב- יפו	שניאור זלמן	8	054-4412029		miktul@012.net.il
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דני פוקס	6238	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		ana@dgsh.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	אלרם שחר	12755		תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יח"ד להשכרה ארוכת טווח	דירות בנות 2 חדרים בשטח ברוטו ממוצע של כ 58 מ"ר להשכרה ארוכת טווח לזכאי ממשלת ישראל לדיור סוציאלי, קשישים ועולים חדשים.

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

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח 1. חלקה 12, גוש 2087.
- הגדלת מספר הקומות.
- שינויי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטח עיקרי של 10,500 מ"ר כולל מרפסות מעל הקרקע לצורך קביעת 310 יח"ד קטנות (תוספת 220 יח"ד ל 90 יח"ד קיימות לפי היתר תוך קביעת בינוי ותכסית מירבית של 60% וקביעת 392 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע.
- קביעת 20 קומות מעל הכניסה הקובעת באגף נפרד בגובה מקסימלי של 70 מ', ותוספת של 9 קומות מעל למבנה בית קנדה הקיים בן 4 קומות ומוגדר כמבנה לשימור.
- שינוי קווי בנין.
- קביעת קווי בנין עיליים למרפסות.
- קביעת תקן חניה 1:10.
- קביעת השימושים והתכליות המותרים.
- קביעת התנאים למותן היתרי בניה.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מרכז קליטה ויחידות דיור להשכרה ארוכת טווח לזכאי מדינת ישראל לדיור סוציאלי, קשישים ועולים חדשים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. חזיתות האגף החדש יעוצב ברוח הקווים האופקיים של בית קנדה, זאת ע"י המרפסות האופקיות לכל אורך חזיתות המבנים, בהתאם להנחיות בתיק שימור.</p> <p>ב. האגף החדש יהיה מנותק תפקודית מבית קנדה, בעל כניסה ושירותים נלווים נפרדים. המבנה יתוחזק וינהל בידי חברת עמיגור.</p> <p>ג. תוספת 220 יח' דיור להשכרה ארוכת טווח לעולים, קשישים וזכאי מדינה תיבנה באגף נפרד בצידו המזרחי של מרכז קליטה "בית קנדה". האגף החדש הינו מגדל בן 20 קומות ו-9 קומות נוספות מעל "בית קנדה" בחזיתו האחורית. 8 קומות מגורים וקומה תשיעית חלקית למועדון.</p> <p>ד. האגף החדש יכלול מועדון דיירים בשטח של לפחות 150 מ"ר לטובת דיירי הפרויקט כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ה. הפיתוח יכלול כ-810 מ"ר שטחים פתוחים ומגוננים לטובת דיירי הפרויקט כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ו. חזיתות - א. לא תותר הנחת צנרת גלויה על חזיתות המבנה. ב. לא תותר הקמת מזגני חלון, מדחסים או מעבי מזגנים על קיר חיצוני של הבנין, מיקום מעבי מזגן ומתלי כביסה ע"פי המסומן בנספח בינוי.</p> <p>ז. גגות - תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות בלבד שהם חלק מעיצוב המבנה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימוש הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התש"ה 1965.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תאסר כל בניה למעט עבור השימושים המותרים כפי שמופיע לעיל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
דיור מיוחד	דיור מיוחד	1	3752	15002 (1)	6772 (2)	392	1600 (3)	23766	60 (4)	310	70 (5)	20 (6)	1	4 (7)	4 (8)	4 (9)

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

הערה ברמת הטבלה:

מרכז קליטה קיים, כולל 90 דירות, חדרי לימוד, מועדונים, מרכזי מידע, משרדים וספריה. השימושים במגרש יהיו נפרדים. מרכז קליטה קיים עם כניסה ושירותים נלווים, ואגף דיור מיוחד עם כניסה נפרדת ושירותים נלווים נוספים ברמת התפקוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 4,502 מ"ר קיים + 10,500 מ"ר מוצע = 15,002 מ"ר.

(2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת כוללים קומות מפולשות בק. קרקע קיים + מוצע. שטח השירות כולל מעברים, מרחבים מוגנים דירתיים, קומתיים, חדרי מדרגות ומעליות, מבואות, חדרי מונים, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, אחסנה וחדר גנרטור.

(3) שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת כוללים בנוסף חניה תת קרקעית וחדר טרנספורמטור.

(4) 60% כולל מרפסות. 55% לא כולל מרפסות.

(5) כולל מתקנים טכניים, חדרי מעליות וחדרים טכניים בהתאם לנספח הבינוי.

(6) 9 קומות חלקיות מעל 4 קומות בית קנדה הקיים - סה"כ 13 קומות.

אגף החדש - 20 קומות ובהתאם למופיע בנספח בינוי.

(7) קו בנין עלי למרפסות בלבד צידי מזרחי - 3 מ', כפי שמופיע בנספח בינוי.

(8) קו בנין עילי למרפסות בלבד אחורי - 7.5 מ', כפי שמופיע בנספח בינוי.

(9) קו בנין עילי למרפסות בלבד קדמי - 3.5 מ', כפי שמופיע בנספח בינוי.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדן.</p> <p>ב. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>ג. היתר בניה יכלול תכנון פיתוח בהתאם להנחיות 6.4 ובהתאם לנספח בינוי לתכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.</p> <p>ה. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה ועל פי תכנית בינוי פיתוח שתכלול סימון מקום המבנים, חומרי בניה, פיתוח השטח והתשתיות (מים, חשמל, ביוב וכד'...), מפלסים סופיים, גינון ושבילים וכיוצ"ב. הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.2	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה מופחת של חניה אחת לעשר יח' דיור חדשות ובנוסף יוקצו מקומות חניה עפ"י מצב קיים ולא פחות ממש' החניות המתוכנן בנספח התנועה. החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>יתוכנן גינון ופיתוח בקומת הקרקע ובקומת מועדון הדיירים (קומה 12) בשטח כולל של 810 מ"ר לרווחת הדיירים בהתאם למופיע בנספח בינוי מחייב לעניין העמדה ופיתוח. תנאי לקבלת היתר - הכנת תכנית פיתוח לכל השטחים הפתוחים במגרש אשר תכלול אזורי ישיבה והצללות בלפחות 20% משטח הפיתוח.</p>
6.5	סקר סייסמי
	<p>תנאי להיתר בניה תהיה עמידת המבנה בפני סיכונים ססמיים לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות קרקע, שתחושב עפ"י ת.י. 413על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>
6.6	חשמל
	<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר במבנה.</p> <p>קו חשמל למתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p> <p>ב. מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר הקמה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימלי של 4 מ' מהחדרים</p>

חשמל	6.6
שמאוכלסים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בצמוד לשטחי חניה, מעברים, או קומות טכניות.	
תשתיות	6.7
תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה. סילוק אשפה יהיה במיכלים טמונים בהתאם להנחיות מחלקת האשפה של עיריית אשדוד. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.	
ביוב	6.8
כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר לרשת האזורית.	
ניקוז	6.9
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש ישאר מגונן או מכוסה בתומר חדיר אחר בהתאם להוראות תמ"א 34 ב'4.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנק' הנמוכה, חיבור שטחים האטומים לשטחים חדירים בעזרת מרזבים ושיפועי החזר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר ע"י מניעת עירוב חומרי ובניה מחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה ובאזור הגישה לבנין.</p>	
פסולת בניין	6.10
פסולת בנייה תועבר לאתר פסולת בנייה וגרוטאות מאושר. פסולת ברת מחזור - תועבר למפעלי מחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותשלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.11
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט גוש 2087 חלקה 12, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות במקומות בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
תקשורת	6.12
כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיה תת קרקעית בכל תחום המגרש.	
בניה ירוקה	6.13
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור חסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה וקבלת אישור התעדה על ידי מכון מוסמך, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	

<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/הענקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. העצים המסומנים לשימור, ישמרו במסגרת התכנית.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. בהתאם לחוות דעת משרד הבטחון, נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 1103-6067970. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.16</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

30/9/17

10 x חוס
10 x 238
10 x סולניס
10 x יקי
10 x 52



עיריית אשדוד
2016-01-20
נתקבל

יריית אשדוד

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

ג.א.ג.

כתב התחייבות ושיפוי



וחברת אשדוד טיילור נוסט ח.פ. 510531874 בע"מ (להלן: "החברה") חר
היזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים _____ בחלק
מחלקה 12 בגוש 2087 ובחלק מחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין").

הואיל

והחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 603-0343467 27/02/03 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

והואיל

השאר: חברת יתבת
חברת אשדוד

והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

והואיל

לפיכך, החברה מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משביחה את המקרקעין (להלן: "ההשבחה").
2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות ו/או תביעות כנגד הועדה ו/או כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או מכח כל עילה אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איזון.
3. בנוסף לכך, במסגרת ההליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר ירידה ו/או הפחתת ערך המקרקעין.
4. החברה מתחייבת לשלם לוועדה מחצית ההשבתה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה ותתגלע מחלוקת בין החברה לוועדה בנוגע לשיעור מחצית ההשבחה, החברה מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השבחה.
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 תכיעות שתוגשנה כנגדה, בין אם לפי סעיף 197 לחוק ובין אם לפי כל עילה אחרת, לרבות אך לא רק בגין כל תביעה שתוגש כנגדן על ידי המחזיקים ו/או בעלי הדירות/יחידות שהוקמו ו/או 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 עו"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 מועד 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 ו/או להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ו/או לעירייה מכח מסמך זה ו/או בעקבות אישור התכנית ו/או 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 שמאי הועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום 20.1.2016 ::

משרד ניהול ובנייה
חתימה והותמת

אישור

אני הח"מ עו"ד מאשר בזאת כי: מר ג'אן א. א. ת.ז. 03214526.5
חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מורשה חתימה 04427707
מטעם אג"מ/מ"מ/מ"ת בע"מ וכי חתימתו מחייבת את מ.ר. 28055 לכל דבר ועניין.

שי קגן, עו"ד
SHAY KAGAN, ADV.
מ.ר. 28055
חתימה והותמת:

היום: 20.1.2016