

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0558965

שינויים בחלקה 52, רח' נתן אלבז 13, רובע ו', אשדוד



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אשדוד
	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

בתכנית זו מבקש היזם להסדיר את מצב קיים על מחצית המגרש דו משפחתי ע"י שינוי נקודתי לקו בניין, הגדלת תכסית וניוד שטחי בניה בין הקומות מעל ומתחת לקרקע עבור ממ"ד ושטח עיקרי בקומת קרקע ופרגולה בחזית קדמית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בחלקה 52, רח' נתן אלבז 13, רובע ו', אשדוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0558965

1.2 שטח התכנית 0.338 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	167356
קואורדינאטה Y	633815

1.5.2 תיאור מקום

רח' אלבז נתן פינת רח' הרב בלולו, רובע ו'

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	אלבז נתן	13	

שכונה רובע ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2455	מוסדר	חלק		52

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/02/2002	1357	5051	שינוי לעניין שטחי בנייה עיקריים תת-קרקעים, הנחיות לעניין מחסן גינה ומבנה לחניה ושטחי שירות	שינוי	85 / 101 / 02 / 3
04/04/1968	1172	1441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 458 ממשיכות לחול.	שינוי	458 / ד
04/04/1968		1441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 458 ממשיכות לחול. *תכנית מס' ד/458/ א שינוי מס' 1 לתכנית מס' ד/458 במאגר תכנון זמין מופיע כתכנית מס' ד/458/ 1	שינוי	1 / 458 / ד

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ותיקוניה. הוראות תכנית מתאר ותיקוניה 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				גנאדי טרוינין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גנאדי טרוינין		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב			17/12/2017	גנאדי טרוינין	00: 20 17/12/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/01/2019	גנאדי טרוינין	07: 20 10/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/01/2019	גנאדי טרוינין	07: 19 10/01/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	דוני זאורוב			אשדוד	אלבז נתן	13	052-5005309		
	פרטי	ויקטוריה זאורוב			אשדוד	אלבז נתן	13	052-5005309		

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	גנאדי טרוינין	45101	אדריכל גנאדי טרוינין	אשדוד	(1)		052-8720774	076-5100525	gennady.troin in@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. משרד מדידות	אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	052-8722518	samim2@012 .net.il

(1) כתובת: ת.ד. 758 אשדוד 7710601.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בניין, הגדלת תכסית וניוד שטחי בניה בין הקומות מעל ומתחת לקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין לפי הפרוט הבא:

1. שינוי נקודתי לקו בניין צדדי מזרחי מ-2.0 מ' ל-0 לפי מצב קיים, לממ"ד בלבד ולקומת קרקע בלבד. קו בניין לקומות עליונות יישאר לפי תכנית תקפה.
2. קביעת קו בניין קדמי חלקי לפרגולה 1.9 מ'
- ב. שינוי בינוי והגדלת תכסית
- ג. ניוד שטחי בניה בין הקומות מעל ומתחת לקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	52
קו בנין עילי	מגורים א'	52

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	337.5	100
סה"כ	337.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	343.12	100
סה"כ	343.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים בלבד. 1 יח"ד צמודת קרקע על מחצית המגרש דו משפחתי. לפי תכנית מתאר תותר הקמת מרחב מוגן, מבנה לחניה או סככה לרכב, מחסן בתחום קווי בניין או מחסן גינה, בריכת שחיה ופרגולה. לפי תכנית מתאר ניתנו זכויות למרתף לשטח עיקרי ושטח שרות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות אדריכליות לתכנון ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקופות בעת הוצאת היתר בניה</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>. פרגולות (ע"פ תכנית המתאר 3/מק/2071) א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים בקו בניין צדדי 0.0 מ' בנסיגה נוספת מקו בנין קדמי לפי תכנית מוצעת ובהבלטה של עד 3.0 מ' קו בנין אחורי. ב. מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה לתכנון ובניה. ג. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ או אלומיניום או pvc. ד. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת). ה. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף עבור הקמת פרגולה על גבולות צדדיים.</p> <p>2. מחסני חצר/גינה א. תותר בניית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות ב. 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. הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. מחסן המוצמד לבניין יצופה באותם חומרי הגמר שח הבנין. ד. מחסן מוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקופות בעת הוצאת היתר בניה. ה. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד. ו. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתר בניה.</p> <p>3. בריכות שחיה (ע"פ תכנית המתאר 3/85/101/02) א. תותר בניית בריכות שחיה ללא קירוי 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. הבריכה תיועד לשימוש פרטי. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו</p>

מגורים א'	4.1
<p>דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>4. סככת חניה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3)</p> <p>א. תותר סככת חניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 נקודתית, בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>ב. הסככה תהיה פתוחה ולא תותר סגירת חזיתות (קירווי בלבד) למעט קיר הפרדה בין שכניסו חזית הכניסה, בה תותר התקנת שער כמסומן בנספח בינוי מוצע</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
1 (8)	2	52 (6)	92.16	311.05 (5)	22 (4)	0	32.5 (3)	256.55 (2)	337.5 (1)	52	מגורים	מגורים א'

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:

- כל הזכויות בטבלה עבור מחצית המגרש דו משפחתי
- קווי בנין לפי המסומן בתשריט
- שטח עבור מרחבים מוגנים לפי דרישות תקנות ההתגוננות האזרחית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מחצית המגרש דו משפחתי לפי שטח חלקה רשומה בטאבו $337.5 = 675/2$ מ"ר. הפרש השטחים בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממדידה גרפית ומדידה אנליטית מעודכנת.
- (2) שטח עיקרי עבור מחצית המגרש דו משפחתי: 168.75 מ"ר לפי תכנית ד / 1/458 וניוד 87.8 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות עליונות לפי תכנית 85/101/02/3 סה"כ 256.55 מ"ר.
- (3) שטחי שרות עבור מחצית המגרש דו משפחתי לפי תכנית 85/101/02/3: 8.50 מ"ר עבור מרחב מוגן, 18.0 מ"ר עבור סככה לרכב, 6.00 מ"ר עבור מחסן בתחום קווי בניין או 3.00 מ"ר עבור מחסן גינה.
- (4) שטחי שרות עבור מחצית המגרש דו משפחתי: 22.0 מ"ר לפי תכנית 85/101/02/3.
- (5) הזכויות בניה עבור מחצית המגרש דו משפחתי.
- (6) תכנית על מחצית המגרש דו משפחתי.
- (7) על מחצית המגרש דו משפחתי.
- (8) לפי תכנית 85/101/02/3.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה סימון להריסה של המבנה המיועד להריסה עפ"י תכנית זו

6.2 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקני החנייה של תכנית מתאר אשדוד

6.3 חיזוק מבנים, תמ"א / 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 ניהול מי נגר

במגרש הכולל בתכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי 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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מתאריך מתן תוקף לתכנית זו



יריית אשדוד
לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

ג.א.ג.

כתב התחייבות ושיפוי



הואיל

אשר
וחברה לאור רוב ק"ו ת.פ. 304339567 בע"מ (להלן: "החברה") הן
היזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים 259 בחלק
מחלקה 52 בגוש 2455 ובחלק מחלקה - בגוש - (להלן: "המקרקעין").

והואיל

והחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה
603-0558965 המהווה שינוי לתכנית מפורטת K/458/3 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאר:-

ש"ו ק"ו ב"ן / גח"ק, 52

והואיל

והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.



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
ואו 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 לועדה מחצית ההשבחה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד
המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה ותתגלע מחלוקת בין החברה לועדה 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 תהוייב בשל תביעות 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 ע"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 ואו להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ואו לעירייה מכח 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 שמאי הועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום 18.8.2017


חתימה וחותמת

אישור



אני הח"מ ע"ד לוי משה מאשר בזאת כי: מר אוחן צוני מורשה חתימה חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מורשה חתימה בע"מ וכי חתימתו מחייבת את לכל דבר ועניין.

חתימה וחותמת: שני סטודאשוילי, ע"ד
מ.ד. 77164
שני ירושלים 18 אשדוד

היום: 18/8/17

