

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0759449

אבוחצירה 16 שינוי קו בנין צדדי מערבי למרפסות, רובע ג, אשדוד

מחוז

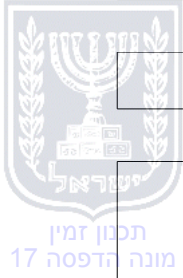
דרום

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

הקטנת קו בנין צדדי מערבי לבנין מגורים קיים 2 מ' במקום 4 מ', עבור מרפסות סוכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

אבוחצירה 16 שינוי קו בנין צדדי מערבי למרפסות, רובע ג, אשדוד

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0759449

שטח התכנית 1.2 1.172 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	167900
קואורדינאטה Y	633875

**1.5.2 תיאור מקום**

רובע ג' באשדוד הוא אזור ותיק ללא בניה רוויה חדשה.  
 מרבית האוכלוסייה חרדית ובנייני המגורים הקיימים עוברים הרחבות מתוקף תמ"א 38, ותוספת מרפסות סוכה.  
 רחוב הרב אבוחצירה הוא רחוב ללא מוצא בדרום-מזרח רובע ג, ובו עבור כל 4 בניינים קיים מגרש לחניה.

**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	הרב אבוחצירה	16	

שכונה רובע ג

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2462	מוסדר	חלק	16	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
20/07/1978	2270	2455	שינוי בקו בנין צדדי מערבי מ-4 מ' ל-2 מ'. כל יתר הוראות התכנון עומדות בעינן	שינוי	20 /103 /03 /3
10/10/1991	149	3928	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/במ/100	ללא שינוי	100 /3 במ/ 100



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף ערן אפרייט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף ערן אפרייט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	כתב התחייבות ושיפוי לתכנית מפורטת	11: 01 26/11/2019	יוסף ערן אפרייט	26/11/2019	1		מחייב	כתב שיפוי
לא		16: 00 06/06/2021	יוסף ערן אפרייט	19/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 00 06/06/2021	יוסף ערן אפרייט	19/04/2021	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

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	ישראל אירנשטיין		סילבר מגה בית פרוייקטים בע"מ	אשדוד	שחם יואב	2	08-8000100		israeliren@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	יוסף ערן אפרייאת	11480130	אפרייאת אדריכלים	אשדוד	האלמוגים	ב 44	077-3296841	077-3214386	office.feriat@gmail.com
	מודד	ליאוניד ברנוביץ'	1239	ס.מ. משרד מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2511707	08-8541366	samim2@012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

הקטנת קו בנין צדדי לכיוון מערב, מ-4 מ' המותרים ל-2 מ', לצורך הוספת מרפסות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בנין צדדי עילי לכיוון מערב מ-4 מ' המותרים ל-2 מ', לצורך הוספת מרפסות במרווח הצדדי מתוקף תקנת המרפסות.

2. הבנין חוזק והורחב במסגרת תמ"א 38, כך התאפשרה הרחבת הבנין עד 2 מ' לחזית ולצד, אולם לצורך תוספות מתוקף תמ"א 38 בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

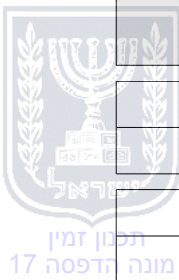
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	10	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,172	100
סה"כ	1,172	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,171.4	100
סה"כ	1,171.4	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
סימון מהתשריט : קו בנין עילי	
בנין מגורים בן 8 קומות על הקרקע + קומת מרתף חלקית + קומת גג טכנית, 30 יח"ד, שחוזק והורחב מתוקף תמ"א 38 בהיתר מס' 20160447	
אדריכלות	ב
סימון מהתשריט : קו בנין עילי	
מחסני חצר/גינה באזורי מגורים :	
א. בכל אזורי המגורים, בהם נבנו 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 מעל 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 מעל 1.50 מ'. הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.	
ד. גובה המחסן הצמוד לבנין 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 לבנין יצופה באותם חומרי הגמר של הבנין.	
ז. מחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או מ-PVC לבן, עץ צבוע בגוון טבעי, או פח מגולוון צבוע בתנור בצבע לבן.	
ח. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.	
ט. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתרי בניה.	
אדריכלות	ג
סימון מהתשריט : קו בנין עילי	
ביח"ד בקומות הקרקע, תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדים של המגרש (קווי בנין צדדיים 0.00) בנסיגה נוספת מקו בנין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי. בהתאם לנספח "קווי בניין לפרגולות".	
א. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ וצבועים בגוונים טבעיים ובתאום עם מח' תכנון עיר.	
ב. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת).	
ג. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף בו מוצע השינוי בקו בנין צדדי להקמת הפרגולה בטרם הוצאת ההיתר.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	3006.42	57.63	0	506.67	2442.12 (1)	1172	10	מגורים ג'	מגורים ג'		
(3)	(3)	(4)	(3)	8 (2)	27.33	30	3006.42	57.63	0	506.67	2442.12 (1)	1172	10	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

פירוט שטחי הבניה בטבלה מהווה איגום סך השטחים המוקנים מתוקף התכנית החלה במגרש 20/103/03/3, ומתוקף תמ"א 38 כפי שאושר בהיתר מס' 20160447

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם להיתר בניה מס' 20160447.

(2) 8 קומות על הקרקע + גג טכני חלקי למערכות + קומות מרתף.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט, קו בנין מערבי 2.0 לפי תמ"א 38 ואושר בהיתר מס' 20160447.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה יצאו לפי תמ"א 38.  
היתר להסדרת מרפסות יצא לפי תכנית זו

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי





מאושר 30/9/09

אס 10 חס  
אס 10 חס  
אס 10 חס  
אס 10 חס  
אס 10 חס



יריית אשדוד לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

ג.א.נ.

כתב התחייבות ושיפוי



וחברה מס' 159219859 בע"מ (להלן: "החברה") הן היזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים בחלק מחלקה 46 בגוש 2462 ובחלק מחלקה בגוש (להלן: "המקרקעין").

הואיל

והחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה 603-0759449 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 20/10363/9 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

והואיל

השאר:-

שינוי בקו קטין 4-3-3 מ-4 מטר ל-2 מטר.



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 ההשבחה 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 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 ער"ד, שמאים ומומחים.



Handwritten signature



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 מכה 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.

סילבר מנה בית  
פרוייקטים בע"מ  
ח.פ. 515279859

ולראיה באנו על החתום היום 16/9/19

חתימה וחותמת

אישור

אני הח"מ עו"ד אריאל מאשר בזאת כי: מר אריאל אילן מורשה חתימה מטעם סלבר מנה בית פרוייקטים בע"מ חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו אריאל אילן לכל דבר ועניין.

חתימה וחותמת: אריאל אילן  
ח.פ. 5115279859  
האשל 9/4 אשדוד 77263  
ס' 088-533123 פקס' 088-533007

היום: 16/9/19

