

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0790022

תוספת זכויות ליח"ד אחת רח' האפרסמון 7 רובע ט"ז אשדוד.

מחוז

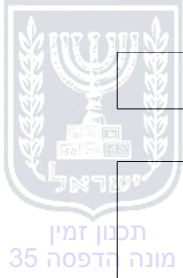
דרום

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

ברח' האפרסמון ברובע טז' באשדוד, תוכנן מבנן מגורים הכולל מגדל בן 18 קומות מעל הקרקע ו-8 קוטג'ים. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה כ-78 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי המחייב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות ליח"ד אחת רח' האפרסמון 7 רובע ט"ז אשדוד.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
603-0790022

שטח התכנית  
5.590 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) (9), 62א (א) (1) (1) (א) (3)

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	165500
קואורדינאטה Y	630725

### 1.5.2 תיאור מקום

מגורים בחלק הדרומי של רובע ט"ז.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	אפרסמון	אשדוד

שכונה רובע ט"ז, אשדוד.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2816	מוסדר	חלק	5	

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2004	971	5355	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /3 /101 /90 א. הוראות תכנית 02 /3 /101 /90 א תחולנה על תכנית זו למעט המוצע בתכנית זו.	שינוי	א /90 /101 /02 /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				אפרים כוינה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפרים כוינה		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	רקע		2	17/09/2019	אפרים כוינה	00: 13 17/09/2019		כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	30/05/2021	מאיר לוסקי	02: 44 30/05/2021		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	21/03/2021	אפרים כוינה	09: 41 21/03/2021	מחייב לענין מיקום התוספת המוצעת.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/04/2021	אפרים כוינה	21: 48 27/04/2021		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	אלכסנדר שפירא	3140547 27		אשדוד	אפרסמון	7	054-4691398		tzalash@gmail.com
	פרטי	לריסה שפירא	3237731 35		אשדוד	אפרסמון	7	054-4691398		

**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	אפי כוינה אדריכלים בע"מ	אשדוד	הזית	9 ב	08-8604286	08-8605001	effykwina@gmail.com
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239	סמי מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2282222	08-8541366	samim2@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ומתכנן מערכות מיזוג ואיוורור	יועץ	מאיר לוסקי	035226	מאיר לוסקי מהנדסים בע"מ	אשדוד	העצמאות	87	08-8686800	08-8686801	office@lousqui.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 בנייה ליח"ד אחת במגרש למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של כ-78 מ"ר לבית פרטי.

2. התאמת ייעוד הקרקע לייעודי מבא"ת.

3. הטמעת הקלות שאושרו בהליך היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	1

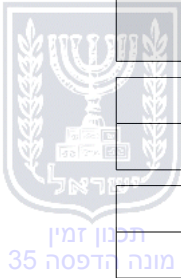
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	5,590	100
סה"כ	5,590	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,589.95	100
סה"כ	5,589.95	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בלבד. באזור זה יבנו בניינים בגובה 9 עד 19 קומות מעל קומת מרתף חניה משותפת למגרשים 2+3. שטחי החניה יהיו בתחומי המגרשים על הקרקע, ובחניונים שמתחת למפלס הכניסה, כאשר לפחות 50% ממס' החניות הנדרש יהיו תת-קרקעיות. בקומת עמודים (ע) יותרו דירות עם גינות פרטיות צמודות, לובי, חדרי עגלות ומתקנים טכניים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> גמר חזיתות אבן או שיש באישור מהנדס העיר. התוספת בקומת הקרקע הינה בחיפוי זהה לקיים בבנין.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. גמר חזיתות - אבן או שיש באישור מהנדס העיר. 2. מסתורים למערכות טכניות באישור מהנדס העיר.
<b>ג</b>	<b>גגות</b> גגות המבנים יהיו שטוחים ויתוכננו מסתורים למערכות טכניות באישור מהנדס העיר.
<b>ד</b>	<b>חניה</b> החניה תבוצע לפי תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד על שינוייה. שטחי החניה יהיו בתחומי המגרשים, על הקרקע ובחניונים שמתחת למפלס הכניסה, כאשר לפחות 50% ממס' החניות הנדרש יהיו תת-קרקעיות. תותר חניה עילית על פי עקרונות נספח הבינוי של תכנית 90/101/02/3 ותותר חניה עילית בקומת עמודים מפולשת.
<b>ה</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> בחדרי שירות ללא חלון, יוצג פתרון אוורור מאולץ באישור יועץ מיזוג ואוורור.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5) 20	(5) 6	(5) 6	(5) 6	1	(4) 19	(3) 64.35	72	30	13402	(2) 3072	40	2900	(1) 7418	5590	1	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי קיים ע"פ תב"ע 90/101/02/3 א : 7,340 מ"ר, 78 מ"ר עיקרי מוצע בתכנית זו הינם לפי נספח בינוי מחייב לעניין מיקום התוספות (38 מ"ר מעל לקרקע ו-40 מ"ר מתחת לקרקע).
- (2) עבור חניה - 2,520 מ"ר, עבור מחסנים ומתקנים - 552 מ"ר.
- (3) גובה מקסימלי 64.35 בהתאם להקלה שאושרה בהיתר מס' 20100566.
- (4) מס' קומות בטבלה אינו כולל קומת מתקנים טכניים שונים על הגג. סה"כ 19 קומות לפי הפירוט הבא : ק.עמודים/כניסה + 18 ק. מגורים בהתאם להקלה שאושרה בהיתר מס' 20100566.
- (5) קו בנין לקומה שמתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיה 0.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	שינוי מיקום התוספת לעומת הקבועה בנספח בינוי למיקום יהווה סטיה ניכרת.
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתרי בנייה ייצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לנספח בינוי מחייב.
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	קיימת זכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים ברוחב 1 מ' מכל צד של גבול (להוציא גבול עם קו בניין 0) והרשות תטפל בהם בכל עת לפי הצורך.
<b>6.4</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	למגרשים 2 ו-3, תהיה כניסה משותפת לחניה על ידי רישום זכות מעבר לרכב/ הולכי רגל. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין. רוחב זכות המעבר תהיה 10 מ' והיא תהווה הפרדה מפלסית מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, הכל בהתאם לעניין ולצורך.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ל.ר.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל.ר.						
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	ל.ר.						

תכנית מס' 603-0790022 17/09/2019 00:13:05 נספח כתב שיפוי

30/9/09

10 x חס  
10 x חס  
10 x חס  
10 x חס  
10 x חס



יריית אשדוד  
לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

ג.א.נ.

כתב התחייבות ושיפוי



הואיל

וחברת אלכס יסבוכו ח.פ. 314054727 בע"מ (להלן: "החברה") הן  
היזם ואו הבעלים ואו זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים \_\_\_\_\_ בחלק  
מחלקה 5 בגוש 2816 ובחלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין").

והואיל

והחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה  
\_\_\_\_\_ המהווה שינוי לתכנית מפורטת \_\_\_\_\_ במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין  
השאר: -



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 ואו תביעות כנגד הועדה  
ואו כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ואו 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 ואו 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 ואו בעלי הדירות/יחידות שהוקמו ואו 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 ההשבתה ו/או להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ו/או לעירייה מכת מסמך זה ו/או בעקבות אישור התכנית ו/או בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשבתה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשבתה 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 13-8-19



חתימה וחותמת

אישור

אני הח"מ עו"ד טאל אזוגול מאשר בזאת כי: מר אלנס פפורה מורשה חתימה

314054787 חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו בע"מ וכי חתימתו מחייבת את מטעם



חתימה וחותמת: היום:

