

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0933408

הקמת 3 יח"ד ברח' הר ציון ברובע י"א באשדוד.

מחוז

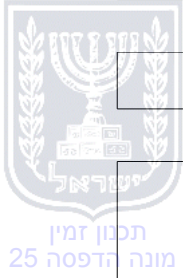
דרום

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

ברובע י"א ברח' הר ציון 19 רח' הפונה בחזיתותיו לים, במגרש בשטח 766 מ"ר המיועד למגורים א', מוצעת תוספת שטחי בניה, שינוי מהוראות הבינוי לענין גובה, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0933408

1.2 שטח התכנית 0.766 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א 62 (א) (4), א 62 (א) (4א), א 62 (א) (5), א 62 (א) (8), א 62 (א) (1) (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 164775
 קואורדינאטה Y 632625

1.5.2 תיאור מקום

בתים צמודי קרקע 2 יח"ד במגרש.

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
	19	הר ציון	אשדוד

שכונה רובע י"א.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2198	מוסדר	חלק	23	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
85 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /02 /101/ 85 ממשיכות לחול.	5051	1357		04/02/2002
14 /111 /03 /3	החלפה	תכנית זו מחליפה את 14/111/03/3 שהוראותיה הוטמעו / הוחלפו בתכנית זאת, כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2628	1668		25/05/1980
2071 / מק / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2071 ממשיכות לחול.	5041			24/12/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרים כוינה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרים כוינה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 21 19/07/2021	אפרים כוינה	19/07/2021	2		מחייב	כתב שיפוי
לא	מחייב לעניין עקרונות הבינוי והתפלגות יח"ד לפי קומות.	15: 53 01/12/2021	אפרים כוינה	01/12/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 30 05/04/2022	אפרים כוינה	05/04/2022	1	1: 250	רקע	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	אלין סיבוני			אשדוד	גביש	14	053-7763669		
	פרטי	שמואל סיבוני			אשדוד	גביש	14			shmoel@da sh-m.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	אפי כוינה אדריכלים בע"מ	אשדוד	האשכול	4	08-8604286	08-8605001	effykwina@g mail.com
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2282222	08-8541306	samim2@gm ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הקמת 3 יח"ד במגרש המיועד למגורים ע"י שינוי זכויות בניה וקביעת הנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת כוללת לזכויות בניה של 324.70 מ"ר ל-796.30 מ"ר קיימים סה"כ שטחי בניה לאחר אישור תכנית זו הינם 1,121 מ"ר מתוכם 872 שטח עיקרי ו-249 שטח שרות.
2. תוספת יח"ד אחת מ-2 לסה"כ 3 יח"ד.
3. שינוי מקומה אחת + קומה חלקית מעל קומת מרתף ל-2 קומות מלאות מעל קומת מרתף.
4. שינוי גובה המבנה מ-6.5 מ' ל-8.0 מ'.
5. שינוי קו בנין דרומי מ-3.0 מ' ל-1.17 מ' עבור קומה א' בלבד, כמסומן בתשריט.
6. התאמת ייעוד הקרקע מייעוד מגורים א' לייעוד מגורים ב' כתוצאה מתוספת זכויות.
7. קביעת הנחיות להקמת בריכת שחיה בקומה א'.
8. קביעת עקרונות בינוי מחייבות להתפלגות הדירות לפי קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו חוף	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	766	100
סה"כ	766	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	765.52	100
סה"כ	765.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת בית מגורים ל-3 יח"ד בגובה 2 קומות + מרתף.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>פרגולות:</p> <p>א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים בקו בניין צדדי 0.0 מ' בנסיגה נוספת מקו בניין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי.</p> <p>ב. מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה לתכנון ובניה.</p> <p>ג. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ או אלומיניום או pvc.</p> <p>ד. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה .</p> <p>ה. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף עבור הקמת הפרגולה על גבולות צדדיים בטרם הוצאת ההיתר בניה.</p> <p>מחסני חצר/גינה באזורי מגורים:</p> <p>א. ביחידות דיור צמודות קרקע שלהן מוצמדות גינות פרטיות, תותר בניית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>ב. שטחו של המחסן לא יעלה על 6.00 מ"ר.</p> <p>ג. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ-1.00 מ' מקו מגרש.</p> <p>ד. גובה המחסן הצמוד לבניין לא יעלה מעל 2.20 מ'.</p> <p>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.</p> <p>ו. מחסן המוצמד לבניין יצופה באותם חומרי הגמר של הבניין.</p> <p>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.</p> <p>ח. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.</p> <p>ט. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>התפלגות הדירות:</p> <p>1. יותרו 2 יחידות דיור בקומת קרקע, מספר 1 ו- 2 לפי נספח הבינוי, כולל מרתפים המשוייכים לכל יחידת דיור. כניסה למרתף מתוך הדירה במפלס הקרקע. לא תתאפשר כניסה אחרת למפלס תת-קרקעי.</p> <p>2. תותר יחידת דיור נוספת, מספר 3 בקומה א' שהכניסה אליה דרך גרם מדרגות נפרד הממוקם בקומת הקרקע ליחידה מספר 3 לא יהיו שטחים במפלס תת קרקעי.</p> <p>בריכות שחיה:</p>

מגורים ב'	4.1
<p>א. תותר הקמת בריכות שחייה פרטיות לכל יחידות הדיור בקומת קרקע ובקומה א' ב. תותר הצמדת בריכה לגבולות מגרש בהתאם לאישור יועץ בטיחות לבריכה. 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 הרקת הבריכות.</p> <p>סככת חניה ו/או מבנה חניה :</p> <p>תותר הקמת מבנה חניה או הקמת סככת חניה בשטח של עד 30 מ"ר עפ"י ההוראות הבאות:</p> <p>א. הסככה ו/או מבנה חניה יהיו פתוחים ולא תותר סגירת חזיתות (קירוי בלבד) למעט חזית הכניסה, בה תותר התקנת שער. ב. שטח הסככה ו/או מבנה החנייה יחשבו בזכויות הבנייה כשטח שרות, לא יעלה מעל 30 מ"ר. ג. הגובה נטו המירבי של הסככה, לא יעלה מעל 2.40 מ' נטו. ד. לא תותר פתיחת דלתות הסככה ו/או מבנה חניה על שטח המדרכה הציבורית. (במידה והסככה ו/או מבנה חניה ימוקמו בגבול הקדמי של המגרש, תותקנה דלתות מתקפלות או מתרוממות) ה. חומרי הבניה המותרים לבנית הסככה ו/או מבנה חניה יהיו עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקפות בעת הוצאת היתר בניה. ו. תאום העיצוב לפרטי הסככה ו/או מבנה החניה יתואמו ויאושרו ע"י אדריכל העיר יתואמו במסגרת היתרי הבניה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המבנה והבינוי יהיו ע"פ הנחיות מרחביות התקפות לעת הגשת בקשה להיתר, גגות המבנים יהיו שטוחים.</p>	ג



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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	3 (2)	55	1121	75	297	(1) 174	575	766	1	מגורים ב'	מגורים ב'		

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למרחב מוגן 12 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 36 מ"ר, למבנה חניה/סככת חניה 30 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 90 מ"ר, 48 מ"ר שטח מפולש לשטח שמתחת לבליטות המרפסת בקומת הקרקע, סה"כ 174 מ"ר.
- (2) הוספה/פיצול יח"ד בשטח תחשב לסטייה ניכרת.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

תקן חניה 1:2 לכל יח"ד, החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד.

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תתבצע ע"י חיבור למערכת המים העירונית בהתאם לתקנות הל"ית בכפוף לאישור תאגיד המים העירוני.
2. מערכת ביוב - חיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם לתקנות הל"ית בכפוף לאישור תאגיד המים העירוני.
3. ניקוז עודפי מים במגרש יהיו ע"י חלחול ובאמצעות תעלות ניקוז שיופנו חלחול באדמה.

6.4 סטיה ניכרת

תוספת יח"ד, תוספת לגובה המבנה, שינוי מעקרונות הבינוי והתפלגות הדירות לפי קומות יהוו סטייה ניכרת.

6.5 הפקעות ו/או רישום

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

6.6 גגות

לא תותר כל בניה בגג המבנה למעט מתקנים הנדסיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

תבוצע עד 10 שנים מיום אישורה.



מאושר 30/9/21

אשראי
אשראי
אשראי
אשראי
אשראי
אשראי



יריית אשדוד
לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

ג.א.נ.

כתב התחייבות ושיפוי



מס' סי' בוני אשדוד
החברת סי' בוני אשדוד
0693626305 x
057845364

הואיל

בע"מ (להלן: "החברה") הן
היזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים _____ בחלק
מחלקה 23 בגוש 2198 ובחלק מחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין").

והואיל

והחברה יזמה והגישה לועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה
603-0933408 המהווה שינוי לתכנית מפורטת _____ במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין
השאר: -

גומה שטח כנייה ושני אדואל פסיני

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 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 איוון.
3. בנוסף לכך, במסגרת ההליכים הקבועים בתוספת השלישית לתוק, 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 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 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 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 שמאי הועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום

חתימה וחורתמת

אישור

069362630

אני הח"מ עו"ד סימני מ

מאשר בזאת כי: מר

מורשה חתימה

057845364 חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי היגו

לכל דבר ועניין.

מסעם הרי ציון באשדוד בעי"מ וכי חתימתו מחייבת את



חתימה וחורתמת:

היום: 19/07/2021

