

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0897728

שינויים בדירת גג, רחוב נחל שניר 10, רובע יא, אשדוד

מחוז

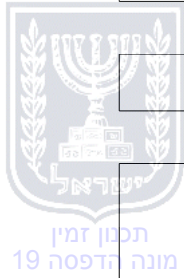
דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005092904/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוצעת על מגרש מגורים בעל 18 יח"ד קיימות ברחוב נחל שניר 10, 8 ברובע י"א באשדוד. התכנית מציעה הסדרה תכנונית ע"י תוספת זכויות בניה עבור יח"ד אחת אשר מצויה בקומה עליונה של המבנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים בדירת גג, רחוב נחל שניר 10, רובע יא, אשדוד ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0897728

1.2 שטח התכנית 1.837 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 1) (1) (א) (2)

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

קואורדינאטה X 165390

קואורדינאטה Y 632250

1.5.2 תיאור מקום

בניין מגורים בן 5 קומות ברובע מגורים, רובע יא, אשדוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב נחל שניר 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2193	מוסדר	חלק	14	

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

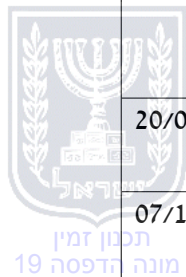
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
<u>17 /111 /03 /3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 17 /111 /03 /3	2729	2237		20/07/1981
<u>/17 /111 /03 /3</u> <u>ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 17 /111 /03 /3 . ב	3940	612		07/11/1991



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				שלומי סאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי סאלם		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב			16/11/2020	שלומי סאלם	18: 02 01/05/2022	כתב שיפוי	כן
בינוי חלקית	מחייב	1: 200		14/08/2022	שלומי סאלם	17: 04 18/02/2024	מחייב לעניין מיקום התוספות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	10/01/2024	שלומי סאלם	14: 37 10/01/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/08/2022	שלומי סאלם	10: 44 02/08/2022		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	זויה יוסים בלנסקי (1)			אשדוד	נחל שניר	10			zoya80@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל שניר 10 אשדוד.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי סאלם		שלומי סאלם אדריכלים	אשדוד	הצוללים	8	0775585330		shlomi.arc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות עבור יח"ד אחת אשר מצויה בקומת המגורים העליונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,837	100
סה"כ	1,837	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,837.2	100
סה"כ	1,837.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תותר בניית מחסנים לכל יחידת דיור בקומת העמודים בגודל של עד 2.5 מ"ר ליחידה ב. בניית התוספת המוצעת בתוכנית זו תעשה ע"י בנייה קונבינציונלית מבטון או בלוקים עם חזית המשכית לחיפוי הקיים של המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	7 (6)	22.2 (5)	18 (4)	45	3 (3)	1135 (2)	2791.5 (1)	1837	14	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) 609.884 מ"ר (132.8% עפ"י תכנית 17/111/03/3ב"ע) עבור כל אחת מהקומות 1-4 + 315.964 מ"ר (17.2% עפ"י תכנית 17/111/03/3ב"ע) עבור קומה 5 + 36 מ"ר מכח תכנית זו עפ"י המוצע בנספח הבינוי המחייב לעניין מיקום השטחים המוצעים בו.
- (2) עפ"י תכנית מתאר 85/101/02/3 חלוקת השטחים עפ"י: קומת הקרקע: 70% משטח התכסית ישמש עבור שטח בנוי וסגור = 578.66 (תכסית הקרקע הינה 45% משטח המגרש) קומה טיפוסית: 15 מ"ר לחדר מדרגות משותף עפ"י 5 קומות * 2 כניסות * 15 מ"ר = 150 מ"ר, 17 מ"ר ליח"ד בקומה טיפוסית עבור לובי, ארונות תשתית, ממ"ד ומחסנים עפ"י 18 יח"ד * 17 מ"ר = 306 מ"ר, 50 מ"ר מתקנים על הגג עפ"י 2 כניסות * 50 מ"ר = 100 מ"ר.
- (3) עפ"י תיקון תכנית מתאר 85/101/02/3 תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת קרקעית..
- (4) בקומות 1-4 יותרו עד 4 יח"ד בקומה + בקומה 5 עד 2 יח"ד.
- (5) על פי היתר 8889 (בקשה מס' 3971003).
- (6) קומות עמודים + 4 קומות טיפוסיות+ קומת עליונה + קומה טכנית חלקית.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה למגורים תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה בתוכנית מתאר אשדוד על תיקוניה ובאישור מח' תכנון כבישים

6.2**חשמל**

א. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. רשת אספקת החשמל תהייה עיליים עם חיבורים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה:

מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

בתחום המגרשים הגובלים בדרכים משולבות תותר הקמת גומחות לחשמל, מים, גז, ותקשורת המשרתות את שורת המגרשים שמעל מגרשים אלה.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

שינוי סטאטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי בסיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת בקשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון נספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת במוסדות התכנון.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

היתר בניה לתוספת הבניה לפי תוכנית זו הינו בהתאם לסימון התוספת בנספח בינוי מחייב. שינוי במיקום התוספת יהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי

~~100-1-1111~~
 10 x 10
 10 x 10
 10 x 10
 10 x 10
 10 x 10
 10 x 10

ר"ת אשדוד
ללבנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.1.1.1

הזאת

זויה יוסים בלנסקי

ת.י.

314542952

בע"מ (להלן: "החברה") הן

היום ואז הבעלים ואז זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין חידועים כמגרשים _____ בתלך

מחלקה 14 בגוש 2193 ובחלק מחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין").

והואיל

והחברה יזמה והגישו לועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה 603-0897728 המתווה שינוי לתכנית מפורטת ב-17/11/03/3 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאלה:

תוספת זכויות לדירת הגג ברחוב נחל שניר 10

והוא צל

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 תהינה 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/יתידות 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 לתועדה 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, בצרף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום 16/11/20

חתימה וחותמת

אישור



אני הח"מ עו"ד מאשר בזאת כי: מר ע"ה ב"ה מס' 314542952 חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מורשה חתימה מטעם בע"מ וכי חתימתו מחייבת את לכל דבר ועניין.

עופר עמית, עו"ד
מ.ר. 50015
שבט זבולון 2, אשדוד

חתימה וחותמת:

היום: 16/11/20

