

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0477026

הפיכת מסחר למגורים, המלך שלמה 50, רובע יג', אשדוד

דרום

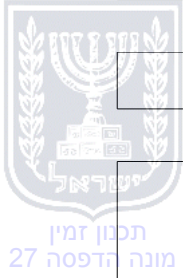
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מקומית

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

עפ"י התבע הקיימת, במגרש יש שילוב של מגורים ומסחר, דהיינו, בקומת הקרקע יש זכויות למסחר. נכון להיום, נוצר מצב שהמסחר אינו מצליח לקיים את עצמו. הסיבה העיקרית לכך היא הימצאות מרכז מסחרי גדול בקרבת השכונה. המסחר מפוצל למספר יחידות לא צמודות, דבר הפוגע עוד בהצלחת החנויות. על כן, אנו מציעים בתוכנית זו להפוך את חלק משטחי המסחר הכושל לדירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הפיכת מסחר למגורים, המלך שלמה 50, רובע יג', אשדוד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

603-0477026

מספר התכנית

3.764 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף
קטן 8

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

166159

קואורדינאטה Y

631282

1.5.2 תיאור מקום

שכונת המלך שלמה 50, רובע יג', 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	המלך שלמה	50	ב

שכונה רובע י"ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2393	מוסדר	חלק	21	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
30 / במ' / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 30 / במ' / 3 אשר הוראותיה הוטמעו בתכנית זו	3891	2858	20/06/1991
2 / 30 / במ' / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 30 / במ' / 2 אשר הוראותיה הוטמעו בתכנית זו	4550	4736	31/07/1997



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				יהונתן מוסן לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהונתן מוסן לוי		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב		1	28/12/2017	יהונתן מוסן לוי	12: 55 25/06/2018		כן
בינוי	רקע	1: 100	1	20/01/2019	יהונתן מוסן לוי	17: 39 20/01/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	07/11/2018	יהונתן מוסן לוי	10: 43 23/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/11/2018	יהונתן מוסן לוי	16: 12 04/11/2018		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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	אוריאל אפסקר			אשדוד	המלך שלמה (1)	9	052-6082632		oody60@gmail.com
	פרטי	שרה אפסקר			אשדוד	המלך שלמה (2)	9	052-6082632		oody60@gmail.com
	פרטי	אליהו הנר			חמד	הגפן (3)	111	055-6604377		robinhod0@walla.co.il
	פרטי	גבריאלי זינזיח			אשדוד	המלך שלמה (4)	50	054-4958791		dadon777@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המלך שלמה 9, אשדוד.

(2) כתובת: המלך שלמה 9 אשדוד.

(3) כתובת: מבוא הגפן מאה ואחת עשרה, חמד.

(4) כתובת: שלמה המלך 50 אשדוד לשלוח בדואר רגיל למשפחת דדון הציונית 50 דירה 14 אשדוד.

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
	עורך ראשי	יהונתן מוסן לוי		יהונתן אדריכלים	תל אביב-יפו	וולמן יהודה	5	03-6200255		yml.arc@gmail.com

תכנון זמין
הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	קיריל קרנאוהוב	1380		אשדוד	(1)				kirmedidot@walla.com

(1) כתובת: הבנים 5 אשדוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

1. תוספת יח"ד ע"י הפיכת שטחי מסחר למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה, מבלי להגדיל ביותר מ-50% את השטח הכולל לבניה בכל ייעוד קרקע, לפי סעיף 62

א (א) 6

2. הגדלת מס' יח"ד ע"י תוספת 3 יח"ד, לפי סעיף 62 א (א) 8

3. תוספת 116 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) 16 א (א) (1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		18
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	18
להריסה	מגורים ג'	18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,764	100
סה"כ	3,764	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,758.29	100
סה"כ	3,758.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים תלת וארבע קומתיים. בקומת הקרקע תותר חזית מסחרית עפ"י המסומן בתשריט.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מחסני גינה עפ"י תכנית 85/101/02/3. א. כל יחידות דיור צמודות הקרקע, להן 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 הבניין המותר על פי תכנית, או ייצמד לגדר "אטומה" שבגבול הצדדי או האחורי של המגרש. רוחבו של המחסן, שיימדד בניצב לגדר, לא יעלה על 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 על 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 לבניין יצופה באותם חומרי הגמר של הבניין. ז. מחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או מ p.v.c 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.
ב	אדריכלות פרגולות עפ"י תכנית 2071/מק/3 א. תותר בניית פרגולות ביחידות דיור צמודות קרקע על גבולות הצדדים של המגרש (קוי בנין צדדיים 0.0 מ') בנסיגה נוספת מקו בניין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי. ב. במקרים של מגרשים אי רגולריים או שקווי הבניין שלהם אינם ברורים או חד משמעיים, בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר, מיקום הפרגולה ייקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. ג. פרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים עץ וצבועים בגווני טבעיים ובתאום עם אגף תכנון עיר. ד. פרגולה כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה. ה. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף בו מוצע השינוי בקו בניין צדדי להקמת הפרגולה בטרם הוצאת ההיתר.
ג	אדריכלות א. לכל בניין 5 אגפים ובכל אגף לא יותר מ 3 דירות בקומה. מספר הדירות בכל חדר מדרגות לא

4.1

מגורים ג'

יותר מ 10.

ב. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע.

ג. תותר הקמת חדר יציאה לגג לדירות העליונות בשטח של יעלה על 23 מ"ר.

ד. שטח דירה מירבי כולל חלקה היחסי בחדר המדרגות אך ללא חדר יציאה לגג (כנזכר בסעיף ג')

יהיה 111 מ"ר.

ה. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצע פתרון נאות למיקום קולטי השמש והדודים שיועברו בגין

הבניה החדשה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ו. בקומת הקרקע של הבניין בתא שטח 18 תותר בניית חנויות (חזית מסחרית) בשטח של כ - 40

מ"ר.

מרתפים

מרתפים עפ"י תכנית 85/101/02/3

א. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרש

הגובלים) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת קרקעית.

ב. שטח שירות לכל קומת מרתף יהיה עד 100% משטח המגרש. מנין הקומות למרתפים תת

קרקעיים יקבע בהתאם למאזני החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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) תוספת				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(6)	(6)	(6)	(6)	(2)	4 (5)	14	30 (4)	25	6674 (3)	3764 (2)		243	2627 (1)	3764	18	מגורים ג'						
													40	3764	18	מסחר 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 116 מ"ר עבור תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע. בנוסף, תותר הקמת מרפסות מכח החוק.
- (2) עפ"י תכנית 85/101/02/3 תותר הקמת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת קרקעית. שטח השירות לכל קומת המרתף יהיה עד 100% משטח המגרש ומניין הקומות למרתף תת קרקעי יקבע בהתאם למאזני החניה. בנית מרתף בקו בנין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים.
- (3) סה"כ שטחים עבור כל השימושים בייעוד..
- (4) מתוכם 3 יח"ד קטנות בקומת הקרקע שעברו הסבה ממסחר למגורים במסגרת תכנית זו.
- (5) 3 קומות ו/או 3 קומות ע"ג קומת קרקע.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה המאושר ביום הגשת בקשה להיתר.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של האלמנטים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעניין חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי.

6.3

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

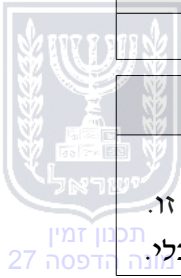
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית





מס' תכנית 603-0477026
מס' תכנית 603-0477026

מס' תכנית 603-0477026
מס' תכנית 603-0477026



יריית אשדוד
לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

ג.א.נ.

מס' תכנית 603-0477026

כתב התחייבות ושיפוי

אוריאל אפק

מס' תכנית 603-0477026

מס' תכנית 603-0477026

הואיל

והחברה יזמה והגיש לועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה
603-0477026 המהווה שינוי לתכנית מפורטת _____ במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין
מחלקה 21 בגוש 2393 ובחלק מחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין").

והואיל

והחברה יזמה והגיש לועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה
603-0477026 המהווה שינוי לתכנית מפורטת _____ במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאר:

מקרקעין אשדוד, מס' תכנית 603-0477026

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 תהינה לה טענות ואין תביעות כנגד הועדה
ואין כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ואין מכח כל עילה
אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איזון.

3. בנוסף לכך, במסגרת התליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר
ירידה ואין 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
בחיטל 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 ואין בעלי הדירות/יחידות שהוקמו ואין שיבטו במקרקעין. התחייבות זו
כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הועדה לצורך ניהול הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל הלק
נוסף שיתקיים בעקבות חגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט ע"ד, שמאים ומומחים.

7 החברה מתחייבת לבצע את התשלום, על פי התחייבותה במסמך זה, לפחות 7 ימים לפני קצו
התשלום שיקבע על ידי הועדה המקומית; ועדת הערר; בית משפט או כל ערכאה אחרת.

8 מתחייבות זו חינה בלתי חוזרת והיא תחול גם אם מכל סיבה שתיה יתבצעו בתכנית שיטתיים או תוכן תכנית חדשה.

9 התחייבות זו תחייב את חליפנו.

התחייבות זו תחייב את חליפנו.
במידה שהחברה תעביר זכויותיה במקרקעין לאחר ("הרוכש"), היא מתחייבת לוודא שהרוכש יתחיל על התחייבות כדוגמת התחייבות זו ותחייבות זו תחא 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 ואז להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ואז לעירייה מכאן מסמך זה ואז בעקבות אישור התכנית ואז 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 שמואל תועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מחמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על תחתונים היום

החתימה והחותמת

חתימה וחתימת
אוריאל אסף
סיני דניאל
הנר אסף
ת.ג. 03296
מורשה חתימה

סינריות
מברואס
אישור

אוריאל
אפקר

שורה
אופקית
 x שורה

אני תח"מ עו"ד יובל אהרן מאשר בזאת כ-: מר הנדס' יוסף יוסף מושה חתמה
 חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו רשמי לכל דבר ועניין.
 בע"מ וכי חתימתו מחייבת את הרשמי
 מטעם יובל אהרן עו"ד

יניב אהרן עו"ד
מ.ר. 56468

אהרון גל ושות' משרד עו"ד

טל: 08-6893374 פקס: 08-6893373

חיום: 78/12/17