

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0477026

העברת שטחי בנייה ממסחר למגורים ברח' המלך שלמה 50 רובע יג', אשדוד

דרום

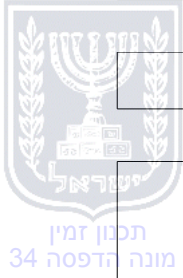
מחוז

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

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: העברת שטחי בנייה ממסחר למגורים ברח' המלך שלמה 50 רובע יג', אשדוד

מספר התכנית 603-0477026

1.2 שטח התכנית 3.764 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) (16) (א) (1), 62א (א) (6), 62א (א) (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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 / במ' / 30	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 30 / במ' / 2 אשר הוראותיה הוטמעו בתכנית זו	4550	4736	31/07/1997

הערה לטבלה:

תכנית זו לא פוגעת בחוראות תכנית המתאר ותיקוניה אשר הוטמעו בתכנית זו.



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	מנחה	1: 100	1	26/11/2019	יהונתן מוסן לוי	14: 21 23/12/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	26/11/2019	יהונתן מוסן לוי	14: 20 23/12/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/11/2019	יהונתן מוסן לוי	14: 20 23/12/2019		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	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 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 יח"ד ע"י העברת שטחי בניה מחזית מסחרית 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) (1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

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

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

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	הוראות בינוי א. לכל בניין 5 אגפים ובכל אגף לא יותר מ 3 דירות בקומה. מספר הדירות בכל חדר מדרגות לא יהיה 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 יינתן 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 בנית חנויות (חזית מסחרית) בשטח של כ - 40 מ"ר. פרגולות (עפ"י תכנית 3/מק/2071) 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. מחסני גינה עפ"י תכנית (85/101/02/3). א- כל יחידות דיור צמודות הקרקע, להן מוצמדות גינות פרטיות, תותר בנית 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.

4.1

מגורים ג'

- 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.

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות		
(5)	(5)	(5)	(5)	(2)	4 (4)	14	30 (3)	25	2870 (2)	(2)		243	2627 (1)	3764	18	מגורים ג'
									40				40	3764	18	מסחר

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) 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. בניית מרתף בקו בנין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים.
- (3) מתוכם 3 יח"ד קטנות בקומת הקרקע שעברו הסבה ממסחר למגורים במסגרת תכנית זו.
- (4) 3 קומות ו/או 3 קומות ע"ג קומת קרקע.
- (5) 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

30/9/09

10 X
 23 10 X
 21 10 X
 17 10 X
 08 10 X



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

١٠٠٠

הואיל

והואיל

השאר:-

והואיל

לפיכך, החברה מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

החברה מצהירה כי תתכנית משביחה את המקרקעין (לחלן: "תהשכחה").

החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות ואו תביעות כנגד חוֹדֶדָה ואו כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965 ואו מכח כל עילה אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איזון.

בנוסף לכך, במסגרת ההליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר ירידה ואו הפחתת ערך המקרקעין.

החברה מתחייבת לשלם לועדה מחצית ההשכחה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. יהיה ותתגלע מחלוקת בין החברה לועדה בנוגע לשיעור מחצית ההשכחה, החברה מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בחיטל חשבחה.

מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי מימוש זכויות במקרקעין במכרז או בחלקו לא יונבע
אלא לאחר שהחברה ביצעה התשלום האמור בסעיף 4 לעיל או חלקו, בהתאם למימוש.

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 כנגד על ידי המחזיקים והאו בעלי הדירות/יחידות שהוקמו והאו שיבנו במקרקעין. התחייבות זו כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הועדה לצורך ניהול הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל חלק נוסף שיתקיים בעקבות חגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט עו"ד, שמאים ומומחים.



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

8 חתכיבות זו חינה בלתי חוזרת והיא תחול גם אם מכל סיבה שהיא 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 יחתום על התחייבות כדוגמת התחייבות זו ותחא 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 שחברה תטען להעדר חבות לתשלום מחצית ההשבחה ואז להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ואז לעירייה מכת 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 שומאי הועדה המקומית, בצרף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מחמוד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על תחתום היום

ה'תשס"ו
א"ת
322898
חתימת וחותמת

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

אישור

אני תח"מ עו"ד יובל אהרון מאשר בזאת כי: מר חנן מורשה 960301096 חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מורשה הת"ר אסתר חתומה בע"מ וכי חתימתו מחייבת את המזכרים לכל דבר וענין. מטעם יניב אהרן

יניב אהרן עו"ד

56468 .מ.ר

אהרון גל ושות' משרד ע"ד
00 680337

טל: 08-6893374 פקס: 08-6893373

תיום: 78/12/17