

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0437343

הגדלת זכויות בניה למגורים במגרש 16 - מרינה אשדוד

מחוז

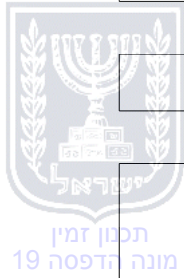
דרום

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

מגרש 16 (חלקה 34 בגוש 2791) נמצא בצידו הדרומי של רחוב אקסודוס באזור המרינה באשדוד. במגרש נבנה עפ"י היתר בניין מגורים ובו 58 יח"ד מתוך 60 יח"ד מותרות. בבניין נבנו שטחים לאחסנה, ובמטרת היזם להמיר שטחים אלה למגורים לצורך הקמת 2 יח"ד שלא נוצלו מתוך זכויות הבניה המותרות במגרש, ללא שינוי בנפח ובחזיתות המבנה וללא שינוי בהנחיות עיצוב אדריכלי של התב"ע הקיימת מס' 70/101/02/3. ההיתרים הקיימים : (1) מס' 20040054 מ-13/06/04 ניתן במסגרת הקלה להעברת שטח עיקרי מקומות עליונות ל-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. (2) מס' 20080644 מ-30/11/08 איפשר שימוש לאחסנה בשטחן של 2 יח"ד שלא הוקמו. בין מטרות התכנית להגדיל זכויות הבניה שיתאימו ל-2 יחידות דיור מאושרות שטרם נוצלו, לעגן זכויות שניתנו בהקלה, ולהתאים שימוש בשטחים שנבנו בפועל, על ידי הגדלת שטחים עיקריים, הפחתת שטחי שירות והוספת שטחי מרפסות שנבנו על פי התקנות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	165306
קואורדינאטה Y	633693

1.5.2 תיאור מקום

אזור מרינה 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	אקסודוס	5	
אשדוד	אקסודוס	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2791	מוסדר	חלק	34	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
70 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 70 /101 /02 /3 ממשיכות לחול.	4681	5317	20/09/1998

הערה לטבלה:

על שטח התכנית חל חוק המרפסות



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				וולטר שיינקמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		וולטר שיינקמן		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב		2	26/06/2016	וולטר שיינקמן	14: 12 02/01/2017	כתב שיפוי בגין הגשת תכנית- נוסח עיריית אשדוד	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	08/04/2019	וולטר שיינקמן	14: 15 14/12/2020	נספח בינוי וחניה מחייב לעניין מיקום 2 יחידות הדיור, מיקום תוספת השטחים, מספר קומות, מרחקי בניה מזעריים, גובה מרבי, בניה מדורגת ושמירת פתיחות לים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/04/2019	וולטר שיינקמן	09: 11 08/04/2019		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
מורשה חתימה	פרטי	יגאל דמרי		י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	ygale@dimri.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וולטר שיינקמן		וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-8650022		walter@walter.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: רח' החומה 12 ראש"צ.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 עבור 2 יח"ד מאושרות שלא מומשו ועיגון זכויות שנוספו במסגרת תקנות המרפסות ובהקלות בהיתר תוך התאמה לייעוד עפ"י מבא"ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים המבוקשים בשטחי הבניה :

א. תוספת 580 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת. מ-6,000 מ"ר ל-6,580 מ"ר.

ב. תוספת 1,000 מ"ר שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מ-0 מ"ר ל-1,000 מ"ר (חלק מהשטחים

המבוקשים אושרו בהקלה בהיתר מס' 20040054).

סה"כ תוספת שטח עיקרי בתכנית: 1,580 מ"ר.

ג. הפחתת שטחי שירות: הפחתת שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-500 מ"ר: מ-3,000 מ"ר ל-2,500 מ"ר.

מ"ר בגין הפחתת שטחי אחסנה ומבואות למגורים.

ד. התאמת גודל ממוצע של יחידת מגורים, 100 מ"ר לפי סעיף 70/101/02/3 סעיף 8.3 ס"ק 2, בהתאם לתוספת

השטח העיקרי בתכנית וביחס למספר הדירות שמותר להקים על פי תכנית זו.

2. שינויים בבינוי מיסוד הקלות :

א. קביעת מספר קומות: מ-8 קומות+ קומה חלקית למתקנים טכניים, ל-סה"כ 10 קומות מעל הקרקע הכוללות

קומה טכנית חלקית למיסוד מצב קיים.

ב. הפחתת קומות מתחת לכניסה הקובעת: מ-4 קומות ל-2 קומות.

ג. תוספת 4 בריכות שחיה במפלס 2- (דירות גן)- אושרו בהקלה.

ד. הקטנת מרחק מינימאלי בין המבנה הדרומי במגרש מס' 16 לבין המבנה הצפוני במגרש מס' 15: מ-24 מ' ל-23 מ'

מ' מרחק בין הבניינים, מיסוד מצב קיים.

3. התאמת יעוד לפי מבא"ת: מ-"אזור מגורים מיוחד", ל-"מגורים ג"י".



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	34	גבול מגבלות בניה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ג'	34	גבול מגבלות בניה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	6,283	100
סה"כ	6,283	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,283.78	100
סה"כ	6,283.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	יחידות מגורים ומגורי נופש
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרש 2 בניינים מאוכלסים בני 9 קומות וקומת גג חלקית למתקנים טכניים, מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אשר אחת מהן תכיל גם חניה, על פי היתר בניה קיים. הנחיות למבנן 2 על פי תכנית 70/101/02/3 בנספח הבינוי ממשיכות לחול, פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זו: 1. בריכות שחיה: תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות בחצרות דירות הגן שבקומה 2- (קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת). סה"כ 4 בריכות שחיה פרטיות, אשר אושרו בהיתרים במסגרת הקלה. 2. התאמת מספר קומות: 2 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אשר אחת מהן תכיל גם חניה ו-10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הכוללות קומה טכנית חלקית על הגג. 3. הקטנת מרחק מינימלי בין המבנה הדרומי במגרש מס' 16 לבין המבנה הצפוני במגרש מס' 15 הצמוד: מ-24 מ' ל-23 מ', למיסוד המצב הקיים. 4. שטח ממוצע ליחידת מגורים כ-138 מ"ר. 5. ההנחיה לשטח בנוי מקסימלי בקומת הקרקע 35% משטח המגרש על פי תכנית 70/101/2/3, ממשיכה לחול.
ב	עיצוב אדריכלי הנחיות בינוי ועיצוב של תכנית 70/101/02/3 בנוגע למבנים ולמגרשים ביעוד "אזור מגורים מיוחד" ממשיכות לחול: א. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל לבין מגרשים הסמוכים אליו. ב. חומרי גמר לחזיתות: חומרי הגימור לציפוי ומעטפת הבניינים יהיו ברמה גבוהה במיוחד ולא ירדו מאיכות של אבן נסורה, זכוכית ואלומיניום (אין לאשר ציפוי בפסיפס או בקרמיקה).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה							
מגורים ג'	34	6283	6580	2500	1000	3702 (1)	13782	35	60	9.55	40.5 (2)	10 (3)	2 (4)	720 (5)

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין על פי המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1,500 מ"ר עבור מגורים + 2,202 מ"ר עבור חניה.

(2) לא כולל מתקנים טכניים ולא משנה מגובה הבינוי הקיים בפועל.

(3) 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הכוללות קומה טכנית חלקית.

(4) 2 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אשר אחת מהן תכיל גם חניה.

(5) שטחי המרפסות לכל יח"ד נבנו בהתאם לחוק המרפסות בהליך רישוי.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה בגבולות המגרש, בהתאם לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה ובאישור מחלקת תשתיות של עיריית אשדוד.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי נספח בינוי לתכנית זו.

6.3**היטל השבחה**

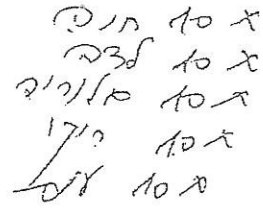
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף



J.N.J.

הואיל

והואיל

(מזל) זכ"ח בן אלהים.

והואיל והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

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 ע"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 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 ההשבחה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשבחה כפי שנקבע או שיקבע על ידי שמי הועדה המקומית, בצרף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום

י.ח. דמרי
בניא ופיתוח בע"מ
ח.צ. 517399388

חתימה וחותמת

אישור



י.ח. דמרי

מורשה

לכל דבר ועניין.

אני הח"מ עו"ד דניאלה גרמן מאשר בזאת כי: מר י.ח. דמרי חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מנהל

054348446

מטעם 'י.ח. דמרי' חתם דניאלה גרמן בע"מ וכי חתימתו מחייבת את

דניאלה גרמן, עו"ד וחטריון

24882

ש.י. שאול המלך 35, תל אביב
03-6968853 פקס. 03-6968853

חתימה וחותמת:

היום: 29/12/2016

