

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0801019

תוספת שטחי בניה למבנה קיים ברח' הנגר 5 א.ת הקלה אשדוד



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית  
דרום  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במרכז אזור תעשייה קלה, ביעוד : תעשייה קלה ומלאכה.  
התכנית מציעה תוספת שטחי בניה : עיקרי +שירות ושינוי הגובה במבנה קיים בהיתר, לצורך הסדרת בנייה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה למבנה קיים ברח' הנגר 5 א.ת הקלה  
אשדוד

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

603-0801019

מספר התכנית

1.010 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (א4), 62 א (א) (1) (3) (א)

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	168664
קואורדינאטה Y	635659

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש הממוקם במרכז איזור תעשייה קלה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	הנגר	5	

שכונה

איזור תעשייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2453	מוסדר	חלק	47	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
114 /03 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /03 /114. הוראות תכנית 3 /03 /114 תחולנה על תכנית זו.	1585	84	11/12/1969
24 /114 /03 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /114 ממשיכות לחול.	2729	2237	20/07/1981
62 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו מגדילה שטחי שירות לפי המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית 3 /02 /101 /62 ממשיכות לחול.	4591	738	25/11/1997
2120 /מק /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /מק /2120. הוראות תכנית 3 /מק /2120 תחולנה על תכנית זו.	5848		11/09/2008
2246 /מק /3	החלפה	תכנית זו מגדילה זכויות בניה וגובה מבנה לעומת תכנית 3 /מק /2246.	6469	6282	06/09/2012



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי וחניה	18: 13 16/03/2021	בלנקה נסים ביסטריצקי	27/10/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		18: 49 02/05/2021	בלנקה נסים ביסטריצקי	27/10/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר
כן		12: 29 02/01/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	02/01/2020	1		מחייב	כתב שיפוי

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	זוהר כהן		רהיטי עמק איילון 1992 בע"מ	רמלה	אזור התעשייה	110	08-9249157	08-9249150	

**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	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב (1)		08-6727338		bluna@zahav .net.il
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeqi nt.net

(1) כתובת : שוהם 5.



מנהל תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הגדלת שטחי בניה, עיקרי + שירות ושינוי גובה במבנה קיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) תוספת שטח עיקרי ושירות בסך של 255.60 מ"ר.

2) הגבהת גובה מבנה ב 1.64 מ' כך שיהיה בגובה 17.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה קלה ומלאכה	1

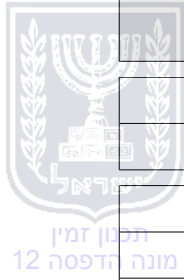
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,010	100
סה"כ	1,010	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,009.34	100
סה"כ	1,009.34	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) תעשיה קלה ומלאכה</p> <p>(ב) החנויות הבאות: חנויות לממתקים, מעדנים ופירות, חנויות למכירת קפה ותה, חנויות לפרחים, חנויות לטבק, חנויות לממכר קרח, מכוני יופי ומספרות, חנויות הלבשה וגלנטריה, חנויות לצרכי ספורט, בתי מרקחת, חנויות למכשירי כתיבה, כלי שרטוט ולצרכי אומנים, חנויות לספרים, צלמוניות, חנויות אופטיקה, צורפי זהב וכסף, חנויות למזכרות, עתיקות ודברי אמנות, חנויות זכוכית, מראות ולמסגרות של תמונות חנויות רדיו, כלי נגינה, חנויות לצעצועים, חנויות לצרכי חשמל, ותיקונים חשמליים, חנויות לאופניים ותיקוני אופניים, כלי בית ורהיטים.</p> <p>(ג) מלאכות (ייצור, תיקונים ומכירה) שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן: נגרות ובניית רהיטים, רפדות וקישוט פנימי, מסגרות, פחחות, מכונאות, תיקוני אופניים, חרטות מתכת ועץ, עשיית חותמות, צבעות וצביעת שלטים, צינוקוגרפיה והדפסה, כריכת ספרים, סיתות מצבות, ייצור צעצועים, תנורי קרמיקה, קליעת סלים, עשיית מברשות ואריגת מרבדים, נפוץ וטווית כותנה, אריגה ותפירה, ייצור והפצת תוצרת חלב, אריזת צרכי מזון, טחינת קפה, מאפיות חשמליות, בתי קירור ומכירת קרח.</p> <p>(ד) בתי המסחר והמחסנים הבאים: מכירת בנזין, פרפין, שמן מינרלי, מכירת צבעים וגבס, חומרי בנין, מחסני עצים ללא יותר מ-5 מ"מ עץ, ברזל וצינורות, מחסני קמח, דגן ותבואה, מחסנים לסיטונאים, מחסנים לזבל כימי, מחסני דגים משומרים.</p> <p>(ה) העסקים הבאים: מוסכים לתיקון, שימון ורחיצה של כלי רכב, תיקון צמיגים, מוסכים לרבים ולצרכי מסחר, מוסכים לתחבורה ציבורית, שרותים לתחבורה ציבורית, מסחר מתכת ישנה, גרוטאות, ברזל וחלקי חילוף לכלי רכב, שרותים ציבורים ועירוניים,</p> <p>(ו) מעבדות פתולוגיות ובקטריוולוגיות לרבים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) לא יבנו פתחים בקירות בחזית המערבית הבנויים בקו בנין 0.</p> <p>2) הנחיות עיצוב המבנה לפי הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר.</p> <p>3) חלק מתחום התכנית נמצא בתחום רדיוס 80 מ' מתחנת תדלק מכוח תכנית 3/מק/2120.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(5)	6	(5)	(5)	1	3 (4)	17.5	55 (3)	2720	1010 (2)		340 (1)	1370	1010	1	תעשייה קלה ומלאכה	

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) לא נכלל שטח שירות לחניה מקורה עפ"י תכנית 62/101/02/3 שבתוקף.
- (2) במקרה שיש יותר מקומות חניה תת קרקעית אחת, שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למניין הקומות (עד 3 קומות חניה).
- (3) עפ"י תכנית 62/101/02/3 שבתוקף.
- (4) קומת קרקע, קומת ביניים וקומות א' ב'.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- התנאים למתן היתר בנייה לתוספת שטח עפ"י תכנית זו יהיו:
- א. ביצוע מפרץ חניה שיהיו בו 2 מקומות לרכב תפעולי בחזית המגרש עפ"י היתר מס' 20120859, במימון מגיש ההיתר.
- ב. ביצוע הזזת עמוד תאורה קיים במיקום החניה התפעולית המבוקשת, בתיאום ואישור מנהל אגף החשמל.
- ג. ביצוע תמרוך עבור 2 מקומות חניה למשאיות בתיאום מח' תכנון כבישים.

6.2

### חניה

- א. חניות יהיו בקומת המרתף בלבד.
- ב. 2 מקומות חניה תפעולית ימוקמו בחזית המגרש בהתאם להיתר מס' 20120859.
- ג. תקן חניה לתוספת בניה לפי תכנית זו ייחשב עפ"י התקן הארצי, שאר השטח עפ"י התקן המאושר עפ"י המסגרת בהיתר הבניה למבנה הקיים.

6.3

### היטל השבחה

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

6.4

### הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשנ"ב 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו 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

מיידי



מס' 30/9/09

מס' 100-100  
מס' 100-100  
מס' 100-100  
מס' 100-100  
מס' 100-100  
מס' 100-100



**יריית אשדוד**

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

ג.א.נ.

כתב התחייבות ושיפוי



וחברת קס וצביק אילן ח.מ. 511739633 בע"מ (להלן: "החברה") הן  
היזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים 43 בחלק  
מחלקה 47 בגוש 2453 ובחלק מחלקה בגוש (להלן: "המקרקעין").

הואיל

והחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה  
603-0801019 המהווה שינוי לתכנית מפורטת במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

והואיל

השאר:-  
כאמור שטחי קנייני האדמה דליון באופן קיים הינו



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 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 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/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 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 שמאי הועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

**קבוצת עמק איילון**  
**ס.ב. בע"מ**

ולראיה באנו על החתום היום

חתימה וחותמת

אישור



אני הח"מ עו"ד כהן שרון מאשר בזאת כי: מר כהן שרון חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו קבוצת עמק איילון מטעם ס.ב. בע"מ וכי חתימתו מחייבת את קבוצת עמק איילון מטעם ס.ב. בע"מ כלל דבר ועניין. ס.ב. בע"מ מ.ר. 40564

חתימה וחותמת: בוסניסקי 33 רמת אשדוד  
טל' 03-6005666

היום: 15.12.19

