

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0174847

שער העיר - אשדוד

מחוז

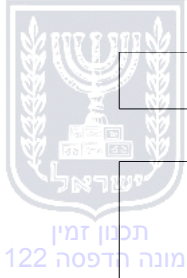
דרום

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

פרוייקט שער העיר מוצע בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, בצומת הרחובות מנחם בגין ומשה סנה. בשטח המגרש פועלת תחנת תדלוק (מתוקף היתר). עפ"י מתווה הרשות המקומית לפיתוח האזור כפי שמוצע בתכנית. תכנית זו מציעה הוספת ייעודי קרקע למסחר ומגורים עפ"י מתווה הרשות המקומית לפיתוח האזור כפי שמוצע בתכנית כוללנית "עד הלום". תכנית זו מציעה הקמת מבנה למסחר ותעסוקה ומגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שער העיר - אשדוד

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0174847

שטח התכנית 1.2 12.057 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	168300
קואורדינאטה Y	631900

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה הדרומית לאשדוד, בצומת הרחובות מנחם בגין ומשה סנה.

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	שד סנה משה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
181	מוסדר	חלק		3-7, 64

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/121/03/3	2
121 /03 /3	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



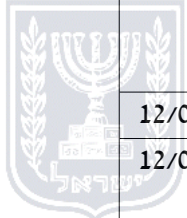
תכנון זמין
מונה הדפסה 122

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/1979	1850	2550	שמירת מסגרת ושינוי יעוד	החלפה	121 /03 /3
12/03/1992	2407	3982	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 1/121103/3	החלפה	1 /121 /03 /3

הערה לטבלה:

תכניות מאושרות נוספות:
תכנית תלר 196 מתאריך 18.09.02 סוג יחס : תאום
תכנית תח/266 מתאריך 06.10.08 סוג יחס : כפיפות למעט השינויים בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 40 03/03/2021	עדן בר	03/02/2021		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	1. מחייב לעיניין מרחקי בניה מקו חשמל והקצאות שטחים עבור עיריית אשדוד. 2. מחייב לעניין מיקום שטחים ציבוריים	20: 42 05/04/2021	עדן בר	05/04/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	14: 47 17/07/2019	דני פוכס	13/04/2020	39		רקע	תנועה
לא	תנועה	13: 47 19/05/2021	וולדמן מרק	09/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	13: 37 30/05/2021	חובב אלגביש	30/05/2021	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	ניקוז וניהול מי נגר עילי (מסמך מילולי)	13: 57 19/05/2021	חובב אלגביש	29/04/2021	23	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		15: 59 30/05/2021	נועם נחמני	30/05/2021	33	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא	סקר סייסמי	15: 12 24/03/2019	עמיר אידלמן	24/03/2019	34	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	תסקיר קרינה סביבתי אלקטרומגנטי	15: 59 18/07/2019	מישל ביניאשווילי	13/04/2020	36	1: 1	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	חוות דעת אקוסטית	13: 23 06/05/2019	דויד אפשטיין	05/04/2020	15	1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	פוטנציאל זיהום אוויר כתוצאה מקרבה למחלף עד הלום	13: 19 06/05/2019	אלון טופצייק	05/04/2020	16	1: 1	מנחה	איכות הסביבה

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	מנחם מישל גולדמונץ		שער העיר אשדוד בע"מ	ירושלים	(1)	6	02-6253936	02-6250277	
	פרטי	דוד קירשנבאום		שער העיר אשדוד בע"מ	ירושלים	(1)	6	02-6253936	02-6250277	david@dkirshen-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שמואל הנגיד 6 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם מישל גולדמונץ		שער העיר אשדוד בע"מ	ירושלים	שמואל הנגיד (1)	6	02-6253936	02-6250277	
פרטי	דוד קירשנבאום		שער העיר אשדוד בע"מ	ירושלים	שמואל הנגיד (1)	6	02-6253936	02-6250277	david@dkirshen-law.co.il

(1) כתובת: רח' שמואל הנגיד 6 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co il
גיאולוגיה, תשתית, סביבה	יועץ	עמיר אידלמן		די"ר עמיר אידלמן גיאולוגיה, תשתית סביבה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@n ttvision.net.il
מהנדס ניקוז והידרולוגי ה	יועץ	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	(1)		03-5584505	03-5584524	hovav@lavi- natif.co.il
יועץ אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	דויד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6417959	02-6427103	david@epac. co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	מישל ביניאשווילי	2040-11-4	ד.ג.ש מדידות, הנדסה וייעוץ בע"מ	כפר סבא	(3)		09-7666693	09-7666673	Service@dgs m.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	נחם	(4)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti. co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	וולדמן מרק	49007	א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	(5)		08-6466611	08-6466238	mark.valdma n@taieb- eng.co.il
מיקרו אקלים	יועץ סביבתי	נועם נחמני		קיימות ושפע בע"מ	תל אביב- יפו	(6)		03-9172202		Leehe@kvs.c o.il
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב (7)	10	03-9627082	03-9626874	mail@nf- mapping.co.il

(1) כתובת: רח' השיקמה 3, א.ת. אזור 5800182.

(2) כתובת: ת.ד. 11617 ירושלים 91116.

(3) כתובת: ת.ד. 7014 כפר סבא 44641.

(4) כתובת: המלאכה 11, א.ת. הרטוב מ.א. מטה יהודה. ת.ד. 354 בית שמש 99103.

(5) כתובת: גן התעשייה מבנה 6D, ת.ד. 3019 עומר 8496901.

(6) כתובת: המסגר 52, תל אביב.

(7) כתובת: הכשרת הישוב 10 א.ת.ח. ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

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

חלוקת מגרש וקביעת תאי שטח וייעודי קרקע לשימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, תחנת תדלוק ושימושים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע: ממרכז תחבורה ואחסנה ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, תחנת תדלוק, שביל ודרך מוצעת וכיכר עירונית.

ב. הרחבת דרך מס' 1 (שדרות מנחם בגין) מ-35 מ' ל-60 מ'

ג. קביעת שימושים מותרים.

ד. קביעת הוראות לבניית יחידות דיור לרבות שטח בניה מירבי, מספר קומות מירבי, גובה מירבי, מספר יחידות דיור מירבי, קווי בניין, פתרונות חנייה וכיו"ב.

ה. קביעת הוראות בנייה ופיתוח.

ו. קביעת זכויות בנייה

ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.

ח. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.

ט. קביעת הנחיות לשיקום תשתיות בתוך המגרש והתחברות לתשתיות עירוניות.

י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	4
דרך מוצעת	6
שביל	5
תחנת תדלוק	1
מגורים מסחר ותעסוקה	3
מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	6
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	4
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	3
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	2
גבול מגבלות בניה	שביל	5
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	1
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	3
גבול מתחם	שביל	5
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	4
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	2
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	3
הנחיות מיוחדות ב	שביל	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	תחנת תדלוק	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	3
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	2
סטיו	דרך מוצעת	6
סטיו	ככר עירונית	4
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	3
סטיו	מסחר ותעסוקה	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	2
קו חשמל מתח גבוה	שביל	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	12,057.32	מרכז תחבורה/ אחסנה
100	12,057.32	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.96	2,044.87	דרך מוצעת
11.65	1,404.93	ככר עירונית
24.61	2,967.23	מגורים מסחר ותעסוקה
26.98	3,252.71	מסחר ותעסוקה
3.01	362.65	שביל
16.79	2,024.93	תחנת תדלוק
100	12,057.32	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 122





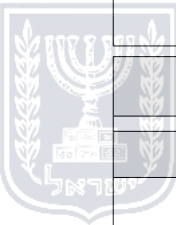
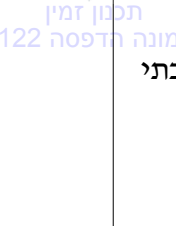
תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים מסחר ותעסוקה - תא שטח 3</p> <p>1. מגורים .</p> <p>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי כגון : חנויות מזון, ביגוד, כלי עבודה, כלי בית, ריהוט, מסעדות ובתי תכנון זמין מונה הדפסה 122</p> <p>3. משרדים.</p> <p>4. חניה תת קרקעית, חדרי מכונות, חדרי אשפה, מחסנים ומאגרי מים.</p> <p>5. מתקני תשתיות כגון : גז, חשמל, מים וכו'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות ב' " מהווה מרחק מגבלות בנייה לשימוש מגורים של 7 מ' אופקי ואנכי מקו תשתית חשמל תת קרקעית, העובר בתחום "שביל" (תא שטח מס' 5) ומרחק מגבלות בנייה של 35 מ' מגדר התחמ"ש. אל קו מבנה המגורים.</p> <p>2. מגורים</p> <p>א. בתא השטח תותר הקמת שני מבני מגורים בני 8 קומות על גבי מסד משותף בן 2 קומות הכולל חזית מסחרית ושימושי תעסוקה, סה"כ 10 קומות. כולל קומה טכנית.</p> <p>ב. גג המסד ישמש את מבני המגורים כשטח פתוח משותף.</p> <p>ג. תמהיל דירות : 30% מן הדירות יתוכננו כדירות קטנות ושטחן לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממי"ד ומרפסת, 40% מן הדירות יתוכננו כדירות בגודל בינוני ושטחן לא יעלה על 100 מ"ר כולל ממי"ד ומרפסת, 30% מן הדירות יתוכננו כדירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר כולל ממי"ד ומרפסת.</p> <p>ד. תותר הקמת מחסנים פרטיים במפלס המרתף התת קרקעי בשטח מקסימלי של 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>ה. כל שינוי מקווי הבניין המסומנים בתשריט יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ו. פתרון לחניית אופניים ואופנועים תינתן במבואת הכניסה למבני המגורים ובחניון התת קרקעי.</p> <p>ז. הבניין המזרחי יתוכנן כך שככל הניתן, לא ימוקמו חדרי שינה בחזית המזרחית של המבנה.</p> <p>ח. בקומה א' תותר הקמת משרדים עם כניסה נפרדת.</p> <p>3. כללי</p> <p>א. החניה למסחר, תעסוקה ומגורים תותר בקומות חניה תת קרקעיות בלבד .</p> <p>ב. חניה על פני הקרקע תותר לרכב חירום בלבד.</p> <p>ג. פריקה וטעינה תותר בתת הקרקע בלבד ותשמש את כל השימושים בתא השטח. שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית. השימושים יתוכננו כך שלא יגרמו למטרדים סביבתיים..</p> <p>ד. כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי תהייה מגבול תא השטח המזרחי כפי שמסומן בנספח התנועה . סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ה. מיקום הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי לאורך החזית המזרחית ייקבע באופן מדוייק לעת מתן היתר בתאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ו. הכניסה לתחנת התדלוק תהייה באמצעות זיקת הנאה לרכב כמסומן בתשריט.</p> <p>בקומת הקרקע נקבעה זיקת הנאה למעבר רגלי שתאפשר גישה מצפון לתא שטח מס' 3 אל מבנה</p>

	מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 122</p>	<p>המסחר והתעסוקה בתא שטח מס' 2.</p> <p>ז. חזית מסחרית: : החזת המסומנת בתשריט כחזית מסחרית תלווה את קו גובה הקרקע במפלס הקרקע ללא הבדלי מפלסים. שטחי המסחר יפנו אל הכיכר העירונית ואל זיקת ההנאה להולכי רגל. בחזיתות דרום ומזרח אשר תתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד.</p> <p>ח. יופרדו הכניסות של המגורים - והמסחר זו מזו.</p> <p>ט. הקמת חזית פעילה ב- 70 אחוז מאורך החזית לפחות. כך שכניסות למסחר ותעסוקה יהיו משטח הכיכר ומשטח זיקת ההנאה למעבר רגלי בקומת הקרקע.</p> <p>י. לא תותר הקמת שימוש למגורים במרחק של פחות מ-40 מ' ולא תותר הקמת שימושים ציבוריים במרחק של פחות מ-80 בהתאם לקו מגבלות הבינוי המסומנות בתשריט ולהוראות תמ"א 18.</p> <p>3. בפינה הצפון מערבית של מבנה 1 יש להימנע ממיקום אזורי שהות בישיבה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 122</p>	<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p> <p>1. בתא שטח מס' 3 תובטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקת הנאה לכלי רכב המאפשרת גישה לתחנת התדלוק בתא שטח 1.</p> <p>3. בתאי שטח 3 ו-4 תהייה זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>4. השטח המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות ב" מהווה מרחק מגבלות בנייה לשימוש מגורים של 7 מ' אופקי ואנכי מקו תשתית חשמל תת קרקעית, העובר בתחום "שביל" (תא שטח מס' 5) ומרחק מגבלות בנייה של 35 מ' מגדר התחמ"ש.</p> <p>5. זיקת הנאה לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965</p>	ב
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 122</p>	<p style="text-align: center;">מסחר</p> <p>1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר</p> <p>2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>3. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן.</p> <p>על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>	ג
	מסחר ותעסוקה	4.2
	שימושים	4.2.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 122</p>	<p>מסחר ותעסוקה תא שטח מס' 2</p> <p>1. מסחר קמעונאי וסיטונאי כגון: חנויות מזון, ביגוד, כלי עבודה, כלי בית, ריהוט, מסעדות ובתי קפה, בתי מרקחת ופארם, שרותי אשנב, ספרים וכיו"ב.</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים, מרפאות וכיו"ב.</p> <p>3. משרדי עירייה - השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ישמש עבור משרדים עירוניים.</p> <p>4. חניה תת קרקעית בלבד לכל השימושים</p>	
	הוראות	4.2.2

4.2

מסחר ותעסוקה

א

הוראות בינוי

תעסוקה ומסחר

- א. תותר הקמת מסד בן 3 קומות: קומת מסחר אחת בקומת הקרקע ומעליה 2 קומות לתעסוקה בבינוי מרקמיות..
- ב. תותר הקמת מגדל משרדים בן 13 קומות מעל לשלוש קומות המסד - סה"כ 16 קומות מעל לקרקע. (כולל קומה טכנית).
- ג. הבינוי מציע מעבר מקורה מרחוב מנחם בגין את תאי השטח שמצפון. מסומן גם בזיקת הנאה ה' הדפסה 122 למעבר רגלי. בחזיתות דרום ומזרח מוצעת קולונדה ברוחב 5 מ' מקסימום בגובה של 6.5 מ' מקסימום.
- ד. משרדי העירייה ימוקמט בקומת תעסוקה ראשונה - בקומה שמעל למסחר שבקומת הקרקע, כמתחייב בנספח הבינוי. השטח מיועד לשימוש עיריית אשדוד עבור משרדי העירייה. נספח הבינוי מחייב לעניין זה.
- ה. קומת המסחר תיבנה כקומה רציפה החזיתות המסחריות פתוחות ופעילות יופנו אל המעברים ואל הכיכר. תובטח התאמת מפלסי החנויות למפלס הפיתוח במפלס שדרות מנחם בגין, למפלס הכיכר העירונית ולשטח זיקת ההנאה הרגלית. הוראה זו הינה מחייבת וסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- ו. בקומת הקרקע ישולבו הכניסות למבני המגורים ולמשרדים, ומעברים לציבור.
- ז. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה בשפה אחידה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- ח. הכניסה לקומת החניון תתקרקעי תהייה משותפת לכל השימושים והחלוקה לשימושים השונים תהייה בתוך החניון.
- ט. בשטחי החניון ניתן לשלב מחסנים ומתקנים טכניים.
- ט. תתוכנן חזית מסחרית לאורך הכיכר הציבורית, במקומות המצויינים לכך בתשריט, לפחות 70% מאורך החזית בקומות המסד יוצמדו ותוקם בצמוד לקו הבניין כחזית מסחרית פעילה לקו הבניין. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- י. השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ישמש למשרדים בלבד.
- יא. חניה על פני הקרקע תותר לרכב חירום ושירות בלבד.
- יב. גודל חנות מכסימלי יהייה 250 מ"ר.
- יג. יוקצו שטחים לפריקה וטעינה בחצר משק תתקרקעית בלבד וישמשו את כל השימושים במגרש ואלה יתוכננו באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים.
- יד. מיקום הכניסה והיציאה של כלי הרכב לחניון כפי שמסומן בנספח התנועה יהיה עקרוני, מיקום הכניסה הסופי ייקבע לעת מתן היתר בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- טו. תכנית לאיוורור מאולץ של החניונים תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור יקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. נקודות פליטת האוויר לא יהיו אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים.
- טז. לשטח למשרדים העירייה העירוניים לשימוש עיריית אשדוד. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



4.2	מסחר ותעסוקה
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בתא שטח מס' 2 תובטח זיקת הנאה לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זיקת הנאה תרשם ע"ש העירייה.</p> <p>ב. זיקת הנאה לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>ג. תותר כניסה לתחנת התדלוק מתוך המגרש בזיקת הנאה לציבור.</p>

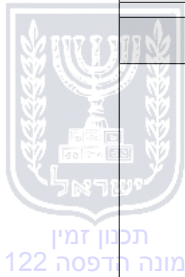


4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים
	<p>תחנת תדלוק - תא שטח מס' 1</p> <p>א. תחנת תדלוק לרכב מדרגה ב' עפ"י תמ"א 4/18 בתא שטח מס' 1.</p> <p>ב. הכניסה לתחנה תהיה דרך תא שטח מס' 3 ו-4 בזיקת הנאה לרכב עפ"י המסומן בתשריט.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. גגון מעל משאבות בתחנת דלק בגודל 650 מ"ר. (שטח הגגון לעמדות התדלוק לא יכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה).</p> <p>ב. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</p> <p>ג. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב (מלבד גפ"מ).</p> <p>ד. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק חנות, מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. כל השימושים הללו יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 130 מ"ר.</p> <p>ה. ניתן להתיר בשטח שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומוזהמים.</p> <p>ו. חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים לרדיאטור ועמדת מילוי אויר בצמיגים.</p> <p>ז. הרחבה או שדרוג תחנת התדלוק באישור רשות המים.</p> <p>ח. קוי מגבלות הבנייה מתחנת הדלק לבנייני מגורים (40 מ') ושימושים ציבוריים (80 מ') כמסומן בתשריט.</p> <p>ט. הרחבה או שדרוג תחנת התדלוק תתאפשר רק באישור רשות המים.</p>



4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	<p>שביל - תא שטח מס' 5</p> <p>מעבר הולכי רגל והעברת קווי תשתית תת קרקעית, אלמנטי פיתוח, תאורה, גינון ויו"ב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר העברת תשתיות ומערכות ציבוריות בתת הקרקעי בלבד.</p> <p>ב. יותר גינון בשולי השביל.</p> <p>ג. תיאסר כל בנייה למעט מצלולים בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>

4.4	שביל
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולכי רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון ריהוט רחוב, מתקני וקווי תשתית תת קרקעית ופיתוח סביבתי.
4.5.2	הוראות
א	דרכים א. רוחב ותחום הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. ב. תותר העברת תשתיות ומערכות ציבוריות בתת הקרקע בלבד. ג. עצי צל ינטעו לאורך הדרך ויותר גינון בשולי הדרך ובאיי תנועה.
4.6	ככר עירונית
4.6.1	שימושים ככר עירונית - תא שטח מס' 4
	א. כיכרות גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני. ב. דרכי גישה/זכות מעבר לרכב חרום באישור מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת תשתיות. ג. אלמנטים להצללה, פרגולות, סככות ומצללות. ד. תותר זיקת הנאה למעבר כדי רכב לתחנת התידלוק.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יותרו אלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. בתכסית של עד 25% משטח המגרש. ב. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, ריהוט חוץ, גינון, תאורה וכיו"ב. ג. בכיכר יישתלו עצים בוגרים.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב א. תובטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט. ב. זיקת הנאה לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
ג	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות" לא תותר כל בניה. חל איסור בניה גם בתת הקרקע. בשטח זה תהא חובת נטיעת עצים בוגרים.

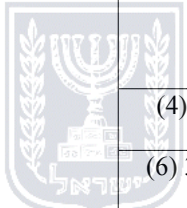


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 15	צידי- שמאלי (4) 5	צידי- ימני (4) 7	10	(3)	85		1620			(2) 716	(1) 904	2967.2	3	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 15	(4) 10	(4) 0	42	80	50		10500			(5) 2000	8500	2967.2	3	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 5	(6) 0	(6) 7	10		85	100	2570			570	2000	2967.2	3	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 0	(6) 0	(6) 5			(7) 85		7566	7566				2967.2	3	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
			42		100	823	22256	7566		3286	11404	2967.2	3	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4) 5	(4) 5	71	(11)	(10) 80		20800			(9) 4160) 16640 (8)	3252.7	2	משרדים	מסחר ותעסוקה
(6) 3	(6) 5	(6) 5	14	(11)	100		2400			1040	(1) 1360	3252.7	2	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4) 0	(4) 6.5	(4) 0		(11)	85		8243) 8243 (13)				3232.7	2	חניון	מסחר ותעסוקה
			71		(7) 85	1400	31443	8243		5200	18000	3232.7	2	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	7		38.5	38.5	780				(15) 780	2022.4	1	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4) 13	3	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(4) 8	3	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 8	3	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 0	3	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	2	משרדים	מסחר ותעסוקה
(6) 5	2	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4) 0	2	חניון	מסחר ותעסוקה
	2	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(4)	1	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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:

א. החניון משותף למגרשים 2,3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתא מס' 2 ו 3 יותרו ניווד זכויות של עד 30% לבין שימושי מסחר ותעסוקה, פרט לשימושי המסחר בחזיתות המסחריות. יודגש כי הקמת חזיתות מסחריות פעילות הפונות לכיכר ולמעברים הציבוריים בקומות הקרקע הינה מחייבת כפי שנקבע בסעיף 4 בהוראות..
- (2) בשטחים אלו ייכללו שטחי מחסנים, חדרי טכניים, מרחבים מוגנים, חדרי אשפה ומעברים לכלל הציבור.
- (3) .
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) בשטחי השירות ייכללו בין היתר מעברים, מדרגות, לובי כניסה, מרחבים מוגנים, מחסנים ..
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) תכסית החניון התתי"ק מותר עד 85%. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
- (8) קומה 1- מסחר בלבד, קומות 2-3 2080 מ"ר עיקרי בכל קומה. בקומה 2 1200 מ"ר עבור משרדים ציבוריים לעיריית אשדוד. בקומות 4-15 960 מ"ר עיקרי בכל קומה..
- (9) בשטחי השירות ייכללו בין היתר מעברים, מדרגות, לובי כניסה, מרחבים מוגנים, מחסנים ושרותים..
- (10) בקומה א,ב התכסית הינה 80% . ב- 13 קומות המגדל מקסימום שטח קומה 1200.
- (11) ל"ר.

(12) מעל קומות המסד.

(13) 1. בשטחי השירות ייכללו בין היתר, חניות, שטחי מחסנים, חדרים טכניים ומעברים לכלל הציבור והייעודים במגרש. 2. שטח החניון משתרע על כל הייעודים ומשמש את כולם..

(14) כולל קומה טכנית..

(15) שטח גגון 650 מ"ר + שטח תחנת התידלוק 130 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת בקשה להיתר הכוללת תכנית פיתוח מלאה המציגהבין השאר הנחיות מפורטות בנושאים הבאים והכל בהתאם להנחיות הרלוונטיות של הרשות המקומית לתכנית הבינוי:
 - א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ב. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 - ג. גימור המבנה, פרטי בנייה מנחים ואופי הפתחים.
 - ד. אופן הטיפול בקומת הגג ובגגות.
 - ה. פירוט חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - ו. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת כולל פסולת בת מיחזור.
 - ז. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - ח. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית המגרש.
 - ט. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי ההליכה ומדרכות.
 - י. פרטי הפיתוח אופייניים וחומרי בניה, גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכו'.
2. אמצעים ודרישות למניעת רעש ואבק בעת עבודות ההקמה. היתר הבנייה לבנין יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזית הכללית של המבנה. לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.
3. תנאי למתן היתר בנייה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית פעולה לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, תוך מניעה ככל הניתן של מפגעי איכות אויר פוטנציאלים העלולים להיגרם מהתהליך.
4. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית ניקוז כוללת חישובי ספקות קוטרי צינורות והידראוליקה של צנרת למתחם לאגף דרכים, מתואמת עם רשות ניקוז.
5. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית לתכנית הפיתוח בהתייחס לפתחי יציאה וכניסת אויר לחניון התת קרקעי, מיקום חדרי הטרפוי, מניעת מפגעים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, ריח ומיקום מתקני המחזור במרחב הציבורי.
6. תנאי למתן היתר בניה: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינן אישור רשות התעופה האזרחית.
8. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת ההשקיה לשביעות רצון מח' הנדסה/שפ"ע בעירייה.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 - בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה - ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>משני כוכבים לבניין משרדים וכוכב אחד לבנייני מגורים) ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>12. סיכונים סיסמיים :</p> <p>א. המהנדס האחראי יציג חישוב של ספקטרום התדירויות לתכנון עפ"י הנחיות ת"י 413.</p> <p>ב. אם במסגרת חקירה גיאוטכנית ימצאו מי תהום רדודים צריך יהיה לערוך בדיקות ייעודיות לבדיקות החשש מהתנזלות הקרקע.</p> <p>13. תנאי למתן היתרי בניה הינו השלמת תכניות לפתרון הביוב ותיאומן ע"י נציג משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיציגו כיצד פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה : העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעלי התשתית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה (המשך)</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה עפ"י דין בתא השטח בו היא מוטמנת.</p> <p>16. תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשט"ו 2006 .</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין, הבקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על קיום הסדר לפינויה לאתר מוכרז. היתר איכלוס מותנה באישור הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה למגורים הוא שילוב פתרונות אקוסטיים בהתאם להמלצות נספח 7 - חוות דעת אקוסטית : על מנת להפחית את הרעש מהמחלף וומסילת הברזל, מומלץ לבצע מיגון אקוסטי דירתי (כמפורט בסעיף 2.1 בנספח) בחזית המזרחית והדרומית של הבניין המערבי. מכיוון שתכנון הבניינים ובפרט צורת הבניינים אינו סופי כיום, מומלץ כי הצורך בטיפול אקוסטי ופרטי הטיפול האקוסטי ייקבע לקראת הוצאת היתר הבנייה, בהתאם לבדיקה מעודכנת שתבוצע ע"י יועץ אקוסטי.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה או להרשאה, לצורך בניה בתת הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח של קידוחי מים, התשט"ו - 1955.</p> <p>השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>20. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה בייעוד הכולל מגורים הינו הגשת חוות דעת אקוסטית לתיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד- חבל יבנה.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניטור בשלב הקמת השלד על מנת לוודא שלא נדרשת התקנה של אמצעים נוספים, מלבד במרחק שנשמר מגדר הבניין עד לקו התחמ"ש.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד יועץ איכות אוויר לשילוב אמצעים לעידוד פיזור</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המזוהמים והפחתת ריכוז המזהמים לתאום עם הגנ"ס/איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה למגורים במגרש 3 יהייה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר פיתרון דרוש להקמת מגורים בצמוד למתחם האוטובוסים הקיים.</p> <p>25. תנאי למתן היתר אכלוס למגורים, משרדים ו/או מסחר הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבנייה ואכלוס המבנה.</p> <p>26. . תכניות לאיוורור מאולץ של החניונים תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור יקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. נקודות פליטת האוויר לא יהיו אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים</p> <p>27. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הבטחת שמירה על תשתיות תת קרקעיות קיימות בדרך מס' 4 בתיאום עם מהנדס העיר ובעלי התשתיות).</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 122

סטיה ניכרת	6.3
<p>שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חריגה מגובה המבנה, תוספת קומות, תוספת יח"ד, תוספת זכויות בנייה. 2. תוספת מקומות חנייה. 3. מיקום מחייב לשימוש ציבורי בתא שטח מס' 2. 4. חריגה מהתכנית המותרת מעל ומתחת לקרקע. 5. שינוי בגובה המבנים. 6. פריקה וטעינה שלא באזורים מתחת לפני הקרקע. 	



תכנון זמין
מונה תדפסה 122

פיתוח סביבתי	6.4
<p>נטיעת עצי צל ועצים בוגרים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכיכר העירונית, לאורך המעברים הציבוריים והרחובות יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת הצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, ייקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. 2. בהיעדר מסמך עקרונות תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. פירוט סוגי עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ובמידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים. 	



תכנון זמין
מונה תדפסה 122

חשמל	6.5
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות. 2. כל תחנות השנאים במתחם יהיו תחנות פנימיות בתוך מבנים שיועדו לכך, לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד. 3. תחנת שנאים תמוקם במבנה נפרד תת קרקעי בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. א. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) 	

חשמל	6.5
<p>ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הני"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.</p> <p>1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 6 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. תחנת השנאה 5-6 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, המרחק מציר הקו - המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיפים לעיל, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p>	
פיתוח תשתית	6.6
<p>א. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת קרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו') ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת.</p> <p>ו. מערכת הביוב של המגרשים תחובר למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ז. בשלב היתר הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ח. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים ביוב, ניקוז, גז, תהיינה תת קרקעיות או משולבות מוצנעות במבנים כולל נקודות החיבור לבניין, הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים/בחצר.</p>	



<p>6.6 פיתוח תשתית</p> <p>ט. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>בנייה משמרת מים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך, שיסומן בתכנית הפיתוח בשלב היתר, וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים שטח הפתוח.</p> <p>ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הפתוח, על ידי מניעת עירוב של חומרי הבנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>ו. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.</p>
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (שתי תאורות L-810 במרכז המכשול ולפחות תאורת L-864 אחת בקצה המכשול) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידי ללגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>2. הגובה המאושר בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>
<p>6.9 חניה</p> <p>א. החנייה תהייה בתחומי המגרש ובתת הקרקע.</p> <p>ב. הכניסה לחניון עבור כל תאי השטח והשימושים תהייה משותפת ותותר חלוקה לחניות משנה לשימושים השונים בתוך החניון.</p> <p>ג. תקן החניה לשימוש "מגורים" יחושב לפי יחס 1:1 (אזור א' בישוב עם מתע"ן) - לא יותר מ-1 מקום חניה לכל יח"ד. הקצאת יותר מקומות חניה מהיחס 1:1 כאמור יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים.</p> <p>ה. החנייה בתת הקרקע תהא בתחום המגרש בלבד, בתאי השטח בהם מותרת חניה תת קרקעית, בתכסית של עד 85% משטח המגרש. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ו. הנטל על חניית המגורים יהיה בשיעור שלא יעלה על חלקם היחסי של המגורים, בתיאום עם עיריית אשדוד.</p>
<p>6.10 זיקת הנאה</p> <p>סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה</p>



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 122



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 122



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 122

<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p>6.10</p>
<p>בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תובטח זכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראת סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. 2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכחרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 7-15 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, איורור, אחסון וכו', יתואמו עם היחידה הסביבתית לעת מתן היתר בנייה. 2. טיפול בעודפי עפר יתבססו על היררכית הטיפול הבא, בסדר עדיפות יורד: שימוש חוזר ומיחזור באתרי תשתית כתחליף לחומרי גלם בתולי, מחזור באתר טיפול מורשה, הטמנה באתר טיפול מורשה בחוליה האחרונה. 3. גריסה ומחזור של פסולת בניין - גריסה ומחזור של פסולת בנייה בשטח התכנית תותר אך ורק טרם אכלוס, ובאישור הרשות המקומית והיחידה האזורית לאיכות הסביבה. בכל מקרה פעילות של גריסה בשטח התכנית תכלול את כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים. 4. בשימושי מסחר ותעסוקה ייעשה שימוש באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות רעש וריח. 5. פסולת בניין ועודפי עפר: א. ככל שמאזן עודפי העפר ידרוש אדמת מילוי יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת כבישים/מדרכות וכיו"ב). ב. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה - יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון. 6. פנינה הדרום מערבית של מבנה המשרדים המתוכנן יש לבצע פתרון למיתון הרוח. בשלב התכנון המפורט יש לעדכן את המודל רוחות CFD בהתאם לבינוי והפיתוח המעודכנים. יש לוודא התאמה לכל הקריטריונים הנדרשים על פי סוגי הפעילות בשטח הפיתוח ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ולאשר את התכנית עם יועץ המיקרו אקלים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



ניהול מי נגר	6.16
<p>1. נפח מי גגות לניצול בתחום התכנית הינו לפי טבלה 8 בנספח הניקוז כתנאי להיתר הבנייה. 2. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום המדרכות. 3. לא יתאפשר חלחול במגרש תחנת הדלק.</p>	
בניה ירוקה	6.17
הבנייה תהייה בהתאם לתקן 5281 לבנייה ירוקה או התקן התקף באותה העת.	
תשתיות	6.18
<p>תשתיות מים : 1. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת 1992). 2. תבוצע הפרדה מלאה בין מעכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: כיבושי אש, גינון, שטיפות וכו'.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע							
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">מיד עם אישור התכנית</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	מיד עם אישור התכנית		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	מיד עם אישור התכנית						
7.2 מימוש התכנית							
תוך כ- 5 שנים							

