

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

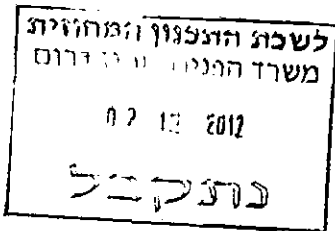
תוכנית מס' 94/102/03/3

שם תוכנית: התחדשות אורבאנית, פינוי-בינוי ברח' הדקל – רובע א' אשדוד

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מפורטת ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



אישורים

הפקדה

מתן תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22.11.12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>22.11.12</u> תאריך <u> </u> יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית לפי שיטת ה"פינוי-בינוי" במגרשים הממוקמים בצידו הדרומי של רח' הדקל ברובע א' אשדוד.

מדובר בשכונה ותיקה ובה 9 בניינים ישנים בני 3 ו-4 קומות עם 150 יח"ד לאורך הרחוב, הגובלים מדרום וממערב עם שצ"פים לאורך שד' משה דיין המהווים טיילת ירידה לחוף הים, וברח' רוגוזין המרכזי, ממזרח.

התכנית מתבססת על פרוגרמה של פינוי-בינוי ביחס של 1: 4.5 – דהיינו- 675 יח"ד- וכוללת הרחבת רח' הדקל החד-סיטרי והפיכתו לדו-סטרי ויצירת כיכר תנועה במפגש עם רח' האשל. כמו כן, הארכתו וחיבורו לשד' משה דיין, והכל כפתרון לצרכים החדשים, דבר שייטיב גם עם שכונת "חברת החשמל" הגובלת במתחם.

מתוכננים להיבנות 5 מגדלים רבי קומות חדישים בעיצוב ארכיטקטוני ייחודי, חזית אחידה, ניצול הפרשי גובה ויישום עקרונות הבניה הירוקה.

התכנית מבצעת איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים - עיריית אשדוד, מדינת ישראל (מ.מ.י.) ובעלים פרטיים- כאשר שטחי המגורים אינם משתנים ובשטחים הציבוריים התכנית מציעה הרחבת דרכים ע"ח שצ"פים.

לאחר האיחוד והחלוקה שהתכנית מציעה, השטחים הציבוריים – דרכים ושצ"פים- יועברו לבעלות עיריית אשדוד מידי מדינת ישראל (מ.מ.י.).
כמו כן, חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים שהיו מרוכזים דרומה ומערבה למגרשי המגורים יעברו צפונה בצמוד לרח' הדקל כחיץ ירוק בין הפרוייקט החדש לשכונה הסמוכה.

התכנית כוללת פיתוח מחודש של הירידה לחוף הים לאורך שד' משה דיין המשתלבת במתחם, באמצעות מעבר תחתי מתחת לרח' הדקל המוארך.

בעניין צרכי ציבור, צורף לתכנית פרוגרמה שנערך ע"י יועץ כלכלי ממנו ניתן ללמוד כי ברובע א' הותיק – מראשוני העיר אשדוד- מתקיים הליך שינוי אוכלוסיה המתאפיין בירידה במשקל הצעירים ועליה במשקל המבוגרים כאשר שינויים אלה הינם חזקים מברובעים אחרים בעיר. הצרכים במבני ציבור עבור האוכלוסיה המתווספת כתוצאה ממטרות התכנית מחייבים הקצאה של כ-73 ד'. מול צורך זה, קיימת בפועל הקצאה של כ-128 ד'. ובתחום החינוך, כצרכן דומיננטי של מוסדות הציבור אף קיים עודף מוכח משמעותי.

לגבי שטחים ירוקים לרווחת התושבים ניתן לציין כי בנוסף לשצ"פים המתוכננים בתחום התכנית- אשר שטחם עולה על 10,000 מ"ר- קיים בסמיכות לתכנית שצ"פ מעל 50 ד', חלק ממנו הינו גן אלישבע הותיק.

בהתאם למדיניות הרשות המקומית התכנית תאפשר לבצע בינוי במקום, בשלבים שיאפשרו להתחיל בבניית המבנה הראשון בשטח השצ"פ מהמערב ובסדר עולה לכיוון מזרח, מבלי לבצע פינוי דיירים במשך תקופת הבניה. הדיירים יעברו ישירות לדירתם החדשה ולאחר מכן ייהרס המבנה הישן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	התחדשות אורבאנית, פינוי-בינוי ברח' הדקל – רובע א' - אשדוד
1.1	מספר התוכנית	94/102/03/3
1.2	שטח התוכנית	34,814 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	17/10/2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד**

קואורדינטה X 165/300 ; 165/950
קואורדינטה Y 635/000 ; 634/800

1.5.2 תיאור מקום המתחם הממוקם בגבול הדרום-מערבי של רובע א'. רח' הדקל ושכונת "חברת החשמל" מצפון, שדי משה דיין לכל אורך הדרום, רח' רוגוזין במזרח, מגרשים שונים וחוף לידו ממערב.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשדוד**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אשדוד

שכונה רובע א'
רחוב הדקל
מספר בית 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2061	מוסדר	חלק מהגוש	--	143
2076	מוסדר	חלק מהגוש	--	175
2088	מוסדר	חלק מהגוש	2, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 68, 69, 72	79, 89, 81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
27/102/03/3	שינוי	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריטת תכ. 94/102/03/3, לא נכללו בבקשה להיתר בניית מבנה חדש המכיל יחיד חלופיות ליחיד המתפנות, בהתאם להסכמת 100% בעלי הזכויות ביחידות בסדר עולה ממערב למזרח עפ"י המפורט בסעיף 6.1 להלן	2318	08/05/1977
74/102/03/3	שינוי	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריטת תכ. 94/102/03/3, לא נכללו בבקשה להיתר בניית מבנה חדש המכיל יחיד חלופיות ליחיד המתפנות, בהתאם להסכמת 100% בעלי הזכויות ביחידות בסדר עולה ממערב למזרח עפ"י המפורט בסעיף 6.1 להלן	4319	13/07/1995
62/101/02/3	כפיפות	עניין מרתפי חניה	4591	27/11/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	6/2008 עדכון 11/2012	--	19	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	6/2008 עדכון 06/2011	1	--	1: 1,000	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	6/2008 עדכון 06/2011	1		1: 500	מנחה, המחייב מבחינת העמדה, גובה הבניינים, המרחק ביניהם וחדר עקרוני	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	גרגורי קוגן מהנדס	5/2009 עדכון 06/2011	1		1: 500	מנחה, המחייב מבחינת כניסות ויציאות למגרשים	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה	יוזמות תכנון וניהול סביבתי בע"מ – ע"י שמוליק לפשין	11/2008	--	51	--	מנחה	חורת דעת אקלימית
	ועדה מחוזית	חיים מסילתי שמאי מקרקעין	10/2010 עדכון 12/2011		36	--	מחייב	דרי"ח שמאי-טבלת הקצאות ואיזון
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	10/2010 עדכון 06/2011	--	10	--	מחייב	רשימת בעלי הזכויות עפ"י נסח טאבו
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	02/2011 עדכון 06/2011	--	3	--	מחייב	טבלאות עודפי עפר
	ועדה מחוזית	זאב ברקאי- יועץ כלכלי	03/2011 עדכון 06/2011	--	6	--	מנחה	נספח פרוגרמתי לצרכי ציבור

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	walter@walter.co.il	088650023	0505271069	088650022	שד' ירושלים 18 – קומה ג' אשדוד ת.ד. 14327 אשדוד	514159631	נוף עירוני יזמות בע"מ כנציג הדיירים ברשימות המצ"ב	--	011884244	וולטר שיינקמן מורשה התימה
								--	011884251	דבורה שיינקמן מורשת התימה

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		--	0253188888	יפו 216 - ירושלים			מדינת ישראל באמצעות ממ"ג	--	--	--
	088677810	-	088545318	הגדוד העברי 10 - אשדוד			עיריית אשדוד	-	-	-

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
walter@walter.co.il	088650023	0505271069	088650022	שד' ירושלים 18 אשדוד ת.ד. 14327 אשדוד	512501982	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	וולטר שיינקמן	אדריכל
Samim2@012.net.il	088541366	0528722518		האחלמה 32 אשדוד		סמי מרקס שירותי מדידות בע"מ	317	אבא מירסקי	מודד מוסמך
kogang@netvision.net.il	086735397	0544660171	086738278	שקנאי 16 ב'נס ציונה 74114		גרורי קוגן-הנדסת תנועה ותחבורה		גרורי קוגן	מהנדס
Yossy1@netvision.net.il	098855174	0504826620	098855071	היצירה 6 ת.ד. 8412 א.ת. דרומי-תנחית		יומות-תכנון וניהול סביבתי בע"מ		שמוליק ליפסין	יועץ לענייני השפעה על הסביבה
office@appraiser.co.il	03-9347462	054-330559	03-9347468	ההסתדרות 30/3 פתח תקווה		מסילת חיים חבי לשמאות מקרקעין בע"מ	845	חיים מסילת	שמאי מקרקעין ובכלכל
zevba@012.net.il	025672021	0522566380	025631081	אילוזרוב 10 ירושלים		זאב ברקאי – יועץ כלכלי		זאב ברקאי	יועץ כלכלי

29/11/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 19

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התחדשות עירונית ע"י פינוי 9 בנייני מגורים ישנים והקמת 5 מבנים רבי קומות במסגרת "פינוי-בניוי"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי יעוד מ-מגורים ג' למגורים ד'
- * קביעת שימושים מותרים
- * קביעת הוראות בניה:
- תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי-בניוי מ- 150 יח"ד ל- 675 יח"ד עפ"י יחס של 4.5:1
- קביעת מרווחי בניה
- שינוי גובה בנינים מ- 3 ו-4 קומות ל- 3 עד 4 מרתפי חניה, קומת כניסה בגובה כפול, 29 קומות מגורים ומתקנים טכניים על הגג. סה"כ 32 קומות + 3 עד 4 קומות תת-קרקעיות.
- הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי
- * הרחבה והארכת דרך מאושרת
- * קביעת השלבים וההתניות לביצוע
- * קביעת הנחיות סביבתיות
- * איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- * שינוי בחלוקת שטחים ציבוריים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	34,814
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר		ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט					
		125,000	+108,191	16,809	15,677 (תכ.27/102/03/3)	מ"ר	מגורים
					1,132 (תכ.74/102/03/3)		
במסגרת פינוי- בינוי בהתאם ליחס 1:4.5		675	+525	150		מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1,2,3,4,5	מגורים ד'
		101,102,103,104	שצ"פ
		175,203, 81,79,89	דרך מאושרת
		201,202	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
35.54%	12,372	12,372	אזור מגורים ג'
30.97%	10,782	12,591	שטח ציבורי פתוח
33.49%	11,660	9,851	דרכים
100.00%	34,814	34,814	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' - תאי שטח, 1,2,3,4 5	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	תותר בניית 5 מבנים בני 25 קומות טיפוסיות, 4 קומות עליונות מדורגות וקומה חלקית למתקנים טכניים על הגג, מעל קומת כניסה בגובה כפול שתאפשר קומת ביניים חלקית, מעל חניונים תת-קרקעיים. סה"כ 32 קומות כל בניין. בקומת הקרקע ובקומת הביניים יותר שימוש לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין בלבד כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, ספא וכד'. ב-25 קומות טיפוסיות: דירות בגדלים שונים. ב-4 הקומות העליונות יוקמו דירות מיוחדות, בדירוג לכיוון הים. מרתפים: תותר בנייה של עד 4 קומות תת-קרקעיות לצרכי חניה, מחסנים, ומתקנים טכניים, עד לגבולות המגרש עפ"י תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה. פתרון החניה התת-קרקעי לכל מבנה יימצא בתחום המגרש בלבד.
	עיצוב אדריכלי	שימוש בחומרים עמידים בשילוב של אלומיניום, זכוכית, אבן גרניט. יישום של עקרונות הבניה הירוקה כגון חסכון במים ואנרגיה. עיצוב אווירודינמי של המבנים בהתחשב במשטר הרוחות ובקרבה אל הים.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ - תאי שטח 101,102,103,104	
4.2.1	שימושים	
א.	גינון ונוי	
ב.	זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	לא תותר כל בניה מעל או מתחת לקרקע בשצ"פ למעט התכליות המותרות: ככרות גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, גני נוי, שבילים, מתקני גן והצללה ובתי קפה משולבים בפיתוח, בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר לכל יחידת בית קפה ולא יותר מ-4 יחידות לאורך הטיילת לפי סימון בנספח הבינוי לתכנית זו. יש לתכנן פינות ישיבה מוגנת רוח ועצים גבוהים להפחתת אפקט הגברת הרוחות בקרבת הבנינים. יש לתכנן אלמנטים לאיגום והחדרת מי נגר עילי. שטחי השצ"פ יהיו פתוחים לציבור לכיוון רח' הדקל ולכיוון שד' משה דיין, הכניסות לשצ"פ יהיו במפלס הרחוב, והכניסה מהרחוב תהיה נגישה לעגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלויות. תותר הצבת מתקני ספורט ונופש ציבוריים. לא תותר חניה ציבורית בשטח השצ"פ. תותר העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז. לא תותר כל בניית מתקנים כגון חדרי חשמל ו/או בזק מעל או מתחת לקרקע. פתרון למתקנים אלה יינתן במגרשים המיועדים למגורים בלבד. עקב הארכת רח' הדקל וחיבורו לשד' משה דיין, תאי השטח 101 ו-104 יחוברו ע"י מעבר תחתי שבתאי שטח 202 ו-203 (דרך מוצעת).
ב.	הוראות	זיקת הנאה: תינתן זכות מעבר לרכב ורכב הצלה כגון כבאית ו/או אמבולנס באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר רכב עפ"י המסומן בתשריט בתא שטח 102 לצורך גישה לתאי שטח 1 ו-2.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת – תאי שטח 81, 79, 89, 175, 203
4.3.1	שימושים
א.	תנועה רגלית ומוטורית
ב.	העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, עבודות פיתוח
4.3.2	הוראות
	הוראות בניה לא תותר בניה כלשהיא.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת – תאי שטח 201, 202
4.4.1	שימושים
א.	תנועה רגלית ומוטורית
ב.	העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, עבודות פיתוח
ג.	ככר תנועה במפגש הרחובות הדקל והאשל
ד.	מעבר תחת המחבר שצ"פים – מתחת לרח' הדקל המוארך, לפי המסומן בתשריט
4.4.2	הוראות
	הוראות בניה נדרשת העלאת מפלס רחוב הדקל בקטע המסומן בתשריט כמנהרה/מעבר תחת ויצירת חיבור בין תאי שטח 101 ו-104 המיועדים לשצ"פ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד													
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת						שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי												
לפי המסומן בתשריט																		3	32 (1)	113	36	54	135	38,000	6,500	--	6,500	25,000	2,510	1
																		3	32 (1)	113	36	53	135	38,000	6,500	--	6,500	25,000	2,557	2
																		3	32 (1)	113	36	54	135	38,000	6,500	--	6,500	25,000	2,498	3
																		4	32 (1)	113	36	54	135	40,000	8,500	--	6,500	25,000	2,512	4
																		4	32 (1)	113	36	59	135	40,000	8,500	--	6,500	25,000	2,295	5
לפי המסומן בנספח בינוי																		--	1 (2)	4 (2)	--	--	--	280	--	--	--	280	101	שטח ציבורי פתוח
																							55	675	194,000	36,500	--	32,500	125,000	12,372

(1) 25 קומות טיפוסיות, 4 קומות עליונות מדורגות וקומה חלקית למתקנים טכניים על הגג מעל קומת כניסה בגובה כפול שמאפשר קומות בנינים חלקית, מעל חניונים תת-קרקעיים.

(2) לא תותר הקלה מעבר לקבוע בתכנית זו לענין גובה המבנה ומספר קומות.

29/11/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 19

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להיתר בניה

6.1.1. כללי:

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פינוי בינוי לפי יחס יחידות דיור של 1:4.5, וכאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות לפינוי, כך שלאחר הסכמתם בזוג מבנים ישנים המהווים 32 עד 34 יח"ד (כל מבנה בין 16 ל-18 יח"ד לפינוי), ניתן יהיה להיתר בניית 135 יח"ד במבנה אחד (עפ"י חישוב ביחס $32 \times 4.5 = 144$ יח"ד) בסדר עולה מהמערב למזרח.
2. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנון של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן ובאישור מח' התשתיות של עיריית אשדוד.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בכל שלב הינו אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית, הכוללת כל תחום תכנית זו. עריכת התצ"ר ומימונה יוטלו על מגיש תכנית זו.
4. תנאי למתן היתר בניה בכל שלב יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה עפ"י פרטים והנחיות המפורטות בסעיף 6.6 להלן.
5. הצללה ומשטר רוחות: אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד-חבל יבנה בעניין יישום מסקנות דו"ח הצללה ומשטר רוחות הנספח לתכנית זו, יהיה תנאי למתן היתר בכל שלב.
6. ניקוז: הגשת נספח ניקוז, כולל הערכת ספיקות מי נגר חזויות ויכולת ההחדרה שלהם בשטחים הציבוריים. לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד-חבל יבנה בכל שלב למתן היתר.
7. בניה ירוקה: תנאי להיתר בניה בכל שלב יהיה אישור מכון התקנים לסיווגה של התכנית כ"בניין ירוק" (עפ"י ת"י 5281).
8. תנאי נוסף להיתר בכל שלב יהיה הגשת תכנית חפירות עבור מרתפי המבנים תוך חישוב כמות עודפי עפר, בתיאום ובאישור של המשרד לתשתיות לאומיות.
9. בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריט לא יכללו בבקשות להיתר בניה של מבנים חדשים האמורים להכיל יח"ד חלופיות ליח"ד המתפנות מהבנים הישנים, ניתן יהיה להתיר מימוש זכויות עפ"י תכניות מס' 27/102/03/3 ו-74/102/03/3 והכל בהתאם לשלביות הגשת הבקשות להיתר לפי סעיף קטן 1 לעיל ובכפוף לתנאים שבסעיפים 6.1.2, 6.13, ו-6.1.4 להלן.

6.1.2. היתרי בניה למבנה ראשון בתא שטח 1:

- א. היתרי בניה יינתנו בכפוף להסכמות כאמור לעיל ולתנאים נוספים עפ"י תכנית זו. הבקשה להיתר למבנה זה תכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינוי. ההריסה תוך 3 חודשים מתאריך מתן טופס 4 לאכלוס הבניין. טופס 4 ינתן כנגד ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר. לא יינתנו היתרים נוספים עד להריסת המבנים המיועדים לכך. תנאי נוסף למתן היתר לבניין ראשון יהיה אישור של תכנית הפיתוח של השצ"פים והדרכים בתחום תכנית זו כולל הרחבת רחוב הדקל.
- ב. אישור נספח פיתוח אינטנסיבי לשצ"פים – תאי שטח 101,102,103,104 - כתנאי לאכלוס הבניין הראשון בשטח התכנית.

6.1.3. היתר בניה למבנה השני בתא שטח 2:

- תנאי להיתר בניה למבנה השני יהיה ביצוע בפועל של החיבור בין רח' הדקל לשד' משה דיין -תאי שטח 202 ו-203.

6.1.4 היתר בניה למבנה השלישי בתא שטח 3 :

תנאי למתן היתר למבנה השלישי יהיה ביצוע בפועל להרחבת רחוב הדקל -תא שטח 201.
תנאי נוסף להיתר בניה למבנה שלישי יהיה אישורה של תכנית מפורטת המיעדת שטח לבית ספר יסודי חדש בסמוך למתחם הדקל ובהתאם לסעיף 7.1 להלן.

6.2 חנייה

החניה תתוכנן בתחום כל מגרש ומגרש ובהתאם לתקן אשדוד של 1:1.5 מקומות חניה ליח"ד.
הכל עפ"י נספח תנועה וחניה מנחה לתכנית זו, המחייב מבחינת כניסות ויציאות למגרשים.

6.3 הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכות התשתיות כגון : מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל : אספקת חשמל ותקשורת : אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
הקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מהתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :		
בשטח בנוי	5.00 מ'	12.50 מ'
בשטח פתוח	--	8.50 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	--	20.00 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	--	35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

חדר טרנספורמציה : חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים וייבנו על פי הנחיות של המשרד להגנת הסביבה.

תשתיות מים וביוב :

- ביוב :** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית.
- מים :** תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתייה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.

6.4. הנחיות להחדרת מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4

- התכנית מצויה בתחום פגיעות א' עפ"י הגדרתו בתמ"א 34 ב/4. וכפופה להוראותיה.
1. בכל מגרש המיועד למגורים יש להבטיח כי 8% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר ובנוסף שילוב של אמצעי החדרה ע"י בורות חילחול להבטחת קליטת מי נגר עילי, בהתאם לסעיף 23.3.1 לתמ"א.
 2. במידה ויווצרו עודפי מי הנגר מהשטח המבונה יופנו מתחומי המגרשים והמבנים לשטח השצ"פ – תאי שטח 101,102,103 – לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי-תהום.
 3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.
 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.
 5. יש לשמור על חיפוי השטח המחלחל בצמחיית גנים, גזם או חצץ וחלוקים, כדי למנוע היווצרות קרום אטום על הקרקע כתוצאה ממכות טיפות הגשם.
 6. השטח המיועד לחילחול מי גשם יהיה מוקף גדר נמוכה (כ-20 ס"מ), כך שבזמן סופות הוא יוצף למשך שעות ספורות בלבד, עד לחילחול המים.

6.5. איכות הסביבה

- א. **אקלים רוחות:**
על מנת למנוע השפעה שלילית על השטחים הציבוריים סביב הכניסות למבנים, יש לטפל בזאת באמצעות הקמת:
1. פרגולות היקפיות אטומות מעל גובה הכניסה לבניין, בעיקר בחזית הצפונית והמערבית, בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
 2. שתילת צמחייה גבוהה לאורך שבילי הכניסה לבנינים מרחוב הדקל, או הגנה אחרת.
 3. הגנה מפני רוחות על פינות הישיבה בשצ"פ באמצעות פרגולות, קירוי ושתילת עצים גבוהים.
- ב. **בניה ירוקה:**
1. כל המבנים יתוכננו כך שיעמדו בתקן 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים), בדרגת סיווג של "בניין ירוק" על פי התקן, בניקוד שבין 55 ל-70 נקודות לפחות.
 2. תכנון המבנים יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה בהתאם להנחיות תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: דירות בבתי מגורים.
 3. דרישה להצללות מעל פתחים עיקריים ע"י בניית מרפסות מקורות.
 4. חסכון בצריכת החשמל ע"י תכנון להתקנת מזגנים חסכוניים, מערכות "בית חכם", נורות חסכוניות בשטחים הציבוריים, וכד'.
 5. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן, בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).
 6. בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי עמידות, כמו מתכות עמידות (ברזל), אבן ובטון.
 7. תכנון להתקנת אמצעים חסכוניים במים של עד 30% בצריכה (חסכמים, אסלות דו-כמותיות, ראשי מקלחת חסכוניים וכד').
 8. חיוב לאסוף ולנצל מי עיבוי מזגנים להשקיה או להחדרה חזרה לתת-הקרקע.
 9. הכנת תשתיות להפרדת מים אפורים.
 10. תכנון גינות עם צמחייה חוסכת מים.
 11. שימור חוזר בקרקע ועודפי עפר שהוצאו מהפרוייקט במסגרת מהלך הבניה.
 12. תכנון שטחים לאחסון אופניים לפחות ל-50% מהדירות בכל בניין.
 13. תכנון משופר למניעת מעבר רעש בין הדירות.
- ג. **פינוי פסולת:**
- מערך פינוי הפסולת שישרת את המבנים יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.
- תוכן תשתית לפינוי פסולת מוצקה בשטח התכנית באמצעות מצנחות, קווי הולכה ומרכז קליטה, הפרדה, דחיסה ושינוע או במערכת חלופית אחרת עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית.

6.6 הנחיות לשלב עבודות הבניה

6.6.1 פסולת בניה בזמן הביצוע: פסולת הבניה תיגרס בשטח או תפונה לאתר מורשה לגריסה. יש לעשות שימוש בפסולת בנין גרוסה בכמות של לפחות 20% מכמויות המצעים הנדרשות בפרוייקט ובתנאי שיעמדו בתקן הדרוש.

6.6.2 תכנית התארגנות אתר הבניה תכלול את הפרטים הבאים:

- א. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.
- ב. יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת למניעת יצירת אבק.
- ג. כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט – 1979.
- ד. שעות עבודות הבניה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
- ה. הגנראטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרידי רעש לסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי ממגורים קיימים ושימושים רגישים, ולמגנם אקוסטית.
- ו. מקום לעודפי עפר/פסולת בניין שיש לפנות לאתר מוסדר, או לחילופין מקום מותאם לגריסה במקום לשימוש חוזר של פסולת.
- ז. יש להציב שירותים כימיים באתר הבניה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרידים לסביבה.

6.7 היטל השבחה

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.9 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ד. רישום התכנית יחול על מגיש התכנית.

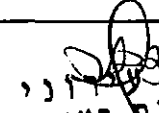
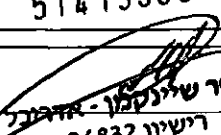
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הקמת בניין שלישי	תנאים היתר בניה לבניין שלישי	אישור תכנית מפורטת המיעדת שטח עבור בית ספר יסודי חדש בסמוך למתחם הדקל.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מתאריך מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: 29/11/12 מספר תאגיד: 514159631	חתימה:  נוף עירוני יזמות בע"מ ח.פ. 514159631	שם: וולטר שיינקמן - מורשה חתימה דבורה שיינקמן - מורשת חתימה תאגיד/שם רשות מקומית: נוף עירוני יזמות בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 29/11/2012 מספר תאגיד: 512501982	חתימה:  וולטר שיינקמן - אדריכל רישיון 36832	שם: אדרי וולטר שיינקמן תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
תאריך:	חתימה:	שם: --	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית אשדוד	בעלים
תאריך:	חתימה:	שם: דיירים שונים עפ"י רשימה מצ"ב בהתאם לנסחי טאבו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	בעלים
תאריך:	חתימה:	שם: דיירים שונים עפ"י רשימה מצ"ב בהתאם לנסחי טאבו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	חוכרים