

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 117/101/02/3

שם תוכנית: אזור תעשייה דרומי אשדוד

מחוז: הדרום

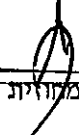
מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תכנית מתאר ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז הדרום</b>          הוועדה המחוזית להחליטה ביום: <u>27.11.14</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: <u>27.11.14</u>          יו"ר הוועדה המחוזית: </p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  <b>ההנהלה המחוזית - מנהלת מנהל התכנון</b>          מנהלת מנהל התכנון</p>	

## מבוא

אזור התעשייה הדרומי המתוכנן ממוקם בפאתי העיר המזרחיים והנו סמוך לצירי התנועה הראשיים.

- א. ממערב ציר S ציר המנקז אליו את כל הרובעים המזרחיים ודרכם את שאר חלקי העיר ומתחבר ישירות לנמל מצפון.
- ב. ממזרח נגישות ישירה לכביש מס' 4 המחבר את צפון הארץ לדרומה ולתחנת הרכבת החדשה.

יעוד האזור עפ"י התכנית המוגשת הנו אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים כשהמאפיין אותו הנו סוגי תעשייה למחקר ופיתוח תעשייתי בשטחי האלקטרוניקה, תקשורת, תקשורת המחשבים, ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה וכו' וחזית מסחרית לרווחת הדיירים.

באתר ריכוזי עצי שקמה מרשימים. בשלב הראשון איתרנו עפ"י תכנית מדידה את ריכוזי העצים האלו. לאחר בדיקת ריכוזי העצים הצענו תיחום לשטח ציבורי פתוח הכולל כמעט את כל העצים כאשר הכוונה היא לשלבם בתוך הבינוי המוצע ראה כמתואר בנספח בינוי וריכוז עצים מנחה ונספח נופי.

הבינוי המוצע נעשה מתוך התחשבות מירבית בריכוזי העצים ורואה בהם אלמנט נופי בעל משמעות ומשלבם בתוך הבינוי המוצע ויוצר קשר ישיר בין הבינוי המוצע ע"פ נספח בינוי וריכוז עצים מנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית למערכת הטבעית הזאת ע"י איתור צירים כבישים מס' 2, 3, ו-4 ופתיחתם אל ריכוזי העצים הנ"ל ויצירת מעברים בין המבנים.

הבינוי ישתלב בטופוגרפיה הסובבת המקיפה אותו.  
מדרום לבינוי יוגדר תחום הפארק החופי והשימושים המותרים בו.

התכנון מבוסס על כניסה ראשית מכוון מערב – כביש S ושדרה מרכזית רחבה בכוון צפון דרום. לאורך השדרה 2 ככרות: ככר מרכזית המתחברת לכביש הכניסה ממערב וככר דרומית הנפתחת לכוון הדיונה. לאורך השדרה בקטע הצפוני ובקטע הדרומי חזית מסחרית.

הבינוי יוצר מספר מתחמים בעלי אפיונים שונים. חלקם עם חזית מסחרית וחלקם ללא חזית מסחרית.

			1.	זיהוי וסיווג התוכנית	117/101/02/3	אזור תעשיה דרומי אשדוד	יפורסם ברשומות
			1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית		
				מספר התוכנית	117/101/02/3		
			1.2	שטח התוכנית	436.252 דונם		
			1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף	
				מספר מהדורה בשלב	20		
				תאריך עדכון המהדורה	26.08.14		
			1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר ברמה מפורטת	יפורסם ברשומות
				האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן		
				מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית		
				לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי		
				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 התוכנית - אשדוד, אזור תעשייה דרומי כביש S

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	168/300 , 167/750
		קואורדינטה Y	631/525 , 630/875
1.5.2	תיאור מקום	מצפון דרך מחברת לרכבת, ממערב כביש, מזרזום פארק חולות וממזרח תחנת הרכבת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות אשקלון אשדוד
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	אזור תעשייה דרומי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
154	מוסדר	חלק	-	40, 1
180	מוסדר	חלק	41	45-42, 40, 22, 54, 50
181	מוסדר	חלק	46, 40	39-35, 20, 19, 50-47, 45-41, 60, 59, 52
2012	מוסדר	חלק	-	18, 1
2013		חלק	8, 7, 6, 5, 2, 1, 21, 20, 10, 9, 38, 35, 33, 24	12, 11, 4, 3, 23, 22, 19, 18, 36, 34, 27-25, 37
2025		חלק	-	1, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
7 חלק	1/121

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אשדוד
-------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		-	שינוי	101/02/3
16.11.95	החלטת ממשלה מספר 6314 / פש / 28	תכנית זו אושרה על ידי הוולנת"ע ביום 12.2.13 בהתאם להוראות סעיף 9א לתמ"א 22.	כפיפות	תמ"א 22

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' א.רכטר	18.12.12	1		1: 2500	: מחייב	תשריט ✓
	"	"	7.3.12	1		1: 1250	מנחה וקוי בניין מחייבים	נספח בינוי רכוז עצים ✓ מנחה
	"	"	18.8.14		26		מחייב	הוראות התוכנית ✓
	משרד התחבורה	מוטי פריד חב' ת.הן	28.12.11	2		1: 1250, 1: 2500	מנחה	נספח תנועה מנחה
	המשרד לאיכות הסביבה	אדר' יורם מילר	28.12.11	1		1: 1250	מנחה	נספח נופי מנחה
16.12.09	"	ד"ר יוסי סוקר	9.6.09	9	39		מחייב	חוות דעת סביבתית מחייבת
	"	אדי מיימון	ינואר 2012	1		1: 1000	מחייב	נספח מים וביוב מחייב ✓
	"	ד"ר רון פרומקין	ינואר 2012	1	15	1: 1250	מחייב	נספח עצים בוגרים וסקר עצים בוגרים מחייבים ✓
2.8.2011	רשות נקוז שורק לכיש	נמרוד חלמיש	יוני 2011	1	12	1: 2000	מנחה	נספח ניהול נגר עילי מנחה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	אבו יחיאל חבי לבניין בע"מ			511512857		האורגים 16 אשדוד	08 - 8533032	איציק אסולין 052711105	08 - 8523524	itshak@abultd.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אבו יחיאל חבי לבניין בע"מ			511512857		האורגים 16 אשדוד	08 - 8533032	יחיאל אבו 0506666331	08 - 8523524	yehiel@abultd.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשות פיתוח ומדינת ישראל						רח' יפו 216 ירושלים				
אבו יחיאל חבי לבניין בע"מ				511512857		האורגים 16 אשדוד	08 - 8533032	יחיאל אבו 0506666331	08 - 8523524	yehiel@abultd.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Office1@rechter - arch.com	5224123	0546529349	5249225	הירקון 169 תל אביב 63573	510763709	101244	55444871	אמנון רכטר אבי דורנר	אדריכל אדריכל עמית	עורך ראשי
Tahan@Tahan.co.il	08 6519656		08 6513636	צבעוני 13 להבים	ת.הן. הנדסה 511078404		51277671	ת.הן. מוטי פריד	מהנדס תנועה	מתכנן תנועה
armi@armig.co.il	5750127		5751755	הבונים 2 רמת גן		392		ארמי גרינשטיין	מודד מוסמך	מודד
mbtlv@miller- blum.co.il	5623263		5622123			14900	009203340	יורם מילר מילר בלום	אדריכל נוף	מתכנן נוף
topcons@netvision.net .il	02 5379220		02 5002255				50065945	ד"ר יוסף סוקר	יועץ סביבתי	יועץ איכות הסביבה
maymon@maymonen g.com	08 6650818	0546881193	08 6237136	ת.ד. 1448. בי"ש 84114	514016161	12550	060552305	אדי מיימון	מהנדס ביוב ומים	מתכנן ביוב ומים
klara@afik-eng.com	08 6460915		08 6460914	הגורן 6 פארק תעשיות עומר	"אפיק" הנדסת סביבה והידרולוגיה	41255	054709837	ד"ר נמרוד תלמיש	הידרולוג	יועץ ניקוז
Ron.frumkin@gmail.co m	02 5332024	0528617021	02 5332028	ת"ד 2444 מבשרת ציון 90805			053619862	ד"ר רון פרומקין	אקולוג	יועץ לאקולוגיה



## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

לשנות יעוד קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים ואזור למבנים ומוסדות ציבור, יער פארק שדי שיקמים, יער פארק חופי לשימור. השינוי יעשה תוך הקפדה מירבית על ערכי הטבע ונוף בנקודות המגע של אזור הבינוי, פארק החופי וטיילת שקמים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות בניה לכל ייעוד וייעוד לאזור משולב לתעשיות עתירות ידע, משרדים, ולחזית מסחרית. עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- ב. תכנון שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח נופי בהתייחס לערכי הטבע באזור ולדיונה הגדולה.
- ד. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז בתכנית משמרת נגר.
- ה. קביעת הוראות בקשר לשמירת על העצים הקיימים.
- ו. קביעת הוראות בקשר לפארק שדרת השיקמים.
- ז. קביעת כביש גישה ממערב כחלק מזכות הדרך של כביש מס' 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 436.252

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
המצב המאושר עפ"י תכנית מס' 101 /02 /3	מפורט מתארי 186,287	- 240,786	427,073	מ"ר	אזור לתעשיות עתירות ידע משרדים
- " -	8000	+ 8000		מ"ר	שטח למבנה ציבור

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 שטחים

יעוד	תאי שטח
אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים	001a-e, 002, 003a-f, 004a,c-e, 005a-c, 006a-d
מבנים ומוסדות ציבור	301
פארק שד' השיקמים	202, 203
יער פארק חופי עפ"י תמ"א 22 לשימור	205, 204
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
30.5	133,062	אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים		81.58	355,894	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
0.9	4,000	מבנים ומוסדות ציבור		5.73	24,989	שטח ציבורי פתוח
6.1	27,360	פארק שדי השיקמים		12.69	55,369	דרכים
50.2	218,819	יער פארק חופי ע"פ תמ"א 22 לשימור				
5.1	22,317	דרך מאושרת				
7.2	30,694	דרך מוצעת				
100	436,252	סה"כ		100	436,252	סה"כ

### 3.3 טבלת שטחים לשטח ציבורי פתוח, שביל, דרכים, ומוסדות ציבור

שטח במ"ר	תא שטח	יעוד
2950	202	פארק שדי השיקמים
24410	203	פארק שדרת השיקמים
191763	204	יער פארק חופי
27056	205	יער פארק חופי
22317	101	דרך מאושרת
30694	102	דרך מוצעת
4000	301	מבנים ומוסדות ציבור

### 3.4 טבלת שטחים מגרשים באזור משולב לתעשיות עתירות ידע משרדים ומסחר

שטח מגרש חדש בדונם	תא שטח
7769	001a
6374	001b
4798	001c
4769	001d
3678	001e
2747	002
4941	003a
5001	003b
4980	003c
4792	003d
5001	003e
4976	003f
9988	004a
4970	004c
5100	004d
6602	004e
6365	005a
6519	005b
8206	005c
10007	006a
6191	006b
4933	006c
4355	006d

#### 4.1 שם היעוד: אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים (תאי שטח 001a-e, 002, 003a-f, 004a,c-e, 005a-c, 006a-d)

##### 4.1.1 שימושים:

באזור זה יותרו תעשיות עתירות ידע לשימושים לא מזיקים לסביבה: תעשייה בלתי מזהמת שהשפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר אינן חורגות מהרמות האופייניות לאזורי תעשיות עתירות ידע ומשרדים ואין בתהליכי היצור שימוש בתומר מסוכן או רעיל לפי הפרוט הבא:

- (1) משרדי מפעלים.
- (2) משרדי חברות.
- (3) משרדי יועצים
- (4) תעשייה עתירת ידע

שימוש לתעשייה שאינה תעשייה עתירת ידע ייחשב כסטייה ניכרת.

##### 4.1.2 שימושים מסחריים בחזית מסחרית תומכי תעשייה עתירת ידע

א. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ובכל מקרה לא יעלה על 1,800 מ"ר לתא שטח.

ב. השימושים המותרים מיועדים ישירות לרווחת, שהיית, ופעילות המשתמשים והעובדים במקום וכתומכי אזור התעשייה עתירת ידע בלבד.

ג. שימושים מותרים בחזית המסחרית:

1. מסעדות, בתי קפה ומזנונים
2. מרפאות ובתי מרקחת
3. בנקים, דואר, שירותי דלפק וכד'
4. משרדי ייעוץ ותכנון, מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, רואי חשבון, מתכננים וסוכני ביטוח.
5. חנויות קמעונאיות לשירותים אישיים כגון: ספרים, עיתונים, הנעלה, ביגוד, פרחים, מספרה, מעדניות ומרכולים, בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לחנות. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת שטח לשימושים אלה.
6. אולמות הדרכה והרצאות בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר לתא שטח. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת שטח לשימושים אלה.
7. הכשרה מקצועית/טכנולוגית.

ד. שימושים שאינם מותרים בחזית המסחרית:

לא יותרו שימושים מסחריים ועסקיים כגון: חנות ירקות, אטליו, חנויות דגים, אולמות אירועים ושמחה, ושימושים שיהוו מטריד והפרעה לפעילות ועל הסביבה ביצירת רעש, תאורה, פסולת, זיהום, חומרים מסוכנים ורעילים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ה. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 זה, תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

##### 4.1.3 הוראות מיוחדות

תאי השטח יהיו בשטח מינימלי של כ- 4.0 דונם וזאת פרט למגרש 002 ע"פ רשימת תאי השטח בתשריט לשימושים לתעשיות עתירות ידע בלבד שאינם מזהמים. בחלק הצפוני של מגרשים 001a ו- 001b יוגדר השטח של העצים המסומן כשטח טבעי לשימור בתשריט ובתכנית הבינוי ויאופשר מעבר חופשי מהשטח הבנוי אליו.

#### 4.1.4 הוראות בינוי

- 4.1.4.1 חומרי גמר : חומרי הגמר למבנים בשטח התכנית יהיו : קירות מסך, גרנוליט, אבן נסורה, שיש לבני סיליקט או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
- 4.1.4.2 החזיתות יהיו בציפויים עמידים תוך הדגשה על אלומיניום וזכוכית. יותר ציפוי בגרניט ובאבן.
- 4.1.4.3 לא יותרו פסיפס, קרמיקה או טיח אלא בקטעים קטנים ומוגדרים, בגומחות וכו' ומומלצים חומרים בעלי טקסטורה וצבע שישתלבו בסביבה הטבעית.
- 4.1.4.4 עיצוב הגגות יהיה חלק מעיצוב החזיתות.
- 4.1.4.5 מתקני מיזוג אוויר, אנטנות, מתקני חימום, מכלי מים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.
- 4.1.4.6 לא יותרו צינורות גלויים ומתקנים גלויים מכל סוג שהוא.
- 4.1.4.7 הסתרת המתקנים על הגג תהיה מכל הצדדים.
- 4.1.4.8 השילוט על הבניינים לא יבלוט מעל הקו העליון של המבנה.
- 4.1.4.9 השילוט יופיע בהיתר הבניה.
- 4.1.4.10 שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בניינים יוכלו לשמש כמרפסות, ירוצפו, יכוסו חצץ או יגוננו.
- שם ייעוד: יער פארק חופי לשימור תא שטח (204,205) 4.2**

#### 4.2.1 שימושים

- באזור יער פארק חופי על פי תמ"א 22 ובאזור יער פארק חופי שלא על פי תמ"א 22 יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים על פי הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה בהתאם לפרוט הבא:
- (-) טיפוח ונטיעת בוסתנים וצמחיית חולות א"י בלבד.
  - (-) נטיעת עצים טיפוחם וכריתתם.
  - (-) התוויית דרכי יער נופש וחניונים שילוט הסברה הכוונה והוקרה.
  - (-) שימוש חקלאי ורעייה המותרים עפ"י החוק.
  - (-) התוויית רצועת דרך.
  - (-) פיתוח חניונים
  - (-) הקמת דרכי יער, חניות ושבילי מטיילים.
  - (-) הקמת פסלים.
  - (-) קידוח מי שתיה והמתקנים ההנדסיים הנילוויים לו שהקמם תהא בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/5.

#### 4.2.2 הוראות

- (-) לא ישונו פני הקרקע הטבעיים אלא לצורך השימושים המוגדרים בסעיף 4.2.1.
- (-) שינויים אלו יבוצעו תוך שמירה על המאפיינים הטבעיים של השטח ללא פיתוח למעט סימון שבילי הליכה
- (-) חומרי הגימור לשטחי החניה יהיו קרקע טבעית ו/או מצעים מהודקים הגדרת גבולות אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן, בולי עץ וכו') בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות.
- החומרים לביצוע השילוט ביער יהיו מתכת, אבן, זכוכית ועץ באישור קק"ל.
- (-) דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מקסימלי של 5 מ'.
- (-) בתחום היער המסומן בתכנית, ניתן יהיה להעביר רצועת דרך בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן לדרך.
- (-) אישור ע"פ תמ"א 22 לסמל אתר קידוח, ייבחן בעת הכנת תכנית מפורטת

**פארק שדרת השיקמים (תאי שטח 202, 203)**  
**שימושים:**

4.3  
4.3.1

- (-) השדרה היא חלק משדרה המקשרת בין עזה לת"א.
- (-) השדרה מיועדת לשימור יחי נופית הכוללת עצי שקמה, בוסתנים וצמחיה טבעית הנטועים במרחב התפר בין החולות למרזבה החקלאית.
- (-) השדרה מיועדת לשימור ערכי טבע ונוף, טיול פעילות פנאי בחיק הטבע.
- (-) פעולות מותרות: שימור וטיפוח צומח טבעי וכל פעולות הממשק הצמחי הנדרשות לשם כך, נטיעה של שקמים ועצי בוסתן במקומות המתאימים, סימון התוויה וסלילה של דרכי מטיילים לרכב, אופניים ורגל בתנאי שלא יהוו פגיעה ניכרת בנוף השדירה ולא יחייבו עבודות עפר שישנו את הטופוגרפיה הטבעית, חניוני פיקניק, פינות ישיבה, מתקני הצללה ושילוט.

**הוראות:**

4.3.2

- (-) אין לפגוע בעצי השיקמה והשיטה המלבינה.
- (-) אין להתיר שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- (-) יש להבטיח דרכי גישה אליהם.

**מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301)**

4.4

**שימושים**

4.4.1

כל השימושים עפ"י תכנית מיתאר אשדוד 78 / 101 / 02 / 3 .

**הוראות**

4.4.2

כל הוראות הבניה עפ"י תכנית מיתאר אשדוד 78 / 101 / 02 / 3 .

**דרכים (תאי שטח 101, 102)**

4.5

סלילת כבישים עירוניים, פיתוח תשתיות עיליות ותת קרקעיות. בתכנון המפורט ינתן מעבר להולכי רגל מתחת לדרך מס' 2.

**הוראות:**

4.5.1

הוצאת היתר באישור מח' התנועה של עיריית אשדוד.

בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

4.5.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%) / (מ"ר)				תכנית % משטח תא השטח בכל מגרש	גובה מבנה (מטר) בכל מגרש	מספר קומות		קווי בנין (מטר) בכל המגרשים * **					
			מעל לכניסה הקובעת (2)		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי (2)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				
			עיקרי 140%	שרות 40%	תניה 260%	שרות										
אזור משולב לתעשיות עתירת ידע משרדים + חזית מסחרית (1)	001a	7769	10877	2175	20199	3107	36358	5	5	5	5	3	7	28	50 (2)	468
	001b	6374	8924	1785	16572	2550	29832									
	001c	4798	6717	1344	12475	1919	22455									
	001d	4769	6677	1335	12399	1908	22319									
	001e	3678	5149	1030	9563	1471	17213									
	002	2747	3846	769	7142	1099	12856									
	003a	4941	6918	1384	12847	1977	23126									
	003b	5001	7001	1400	13003	2004	23405									
	003c	4980	6972	1394	12948	1992	23306									
	003d	4792	6709	1342	12459	1917	22427									
	003e	5001	7001	1400	13003	2000	23404									
	003f	4976	6966	1393	12938	1990	23287									
	004a	9988	13983	2797	25969	3995	46744									
	004c	4970	6958	1392	12922	1988	23260									
	004d	5100	7140	1428	13260	2040	23868									
	004e	6602	9243	1849	17165	2641	30898									
	005a	6365	8911	1782	16549	2546	29788									
	005b	6519	9127	1825	16949	2608	30509									
	005c	8206	11488	2298	21335	3282	38403									
	006a	10007	14010	2802	26018	4003	46833									
006b	6191	8667	1733	16097	2476	28973										
006c	4933	6906	1381	12826	1973	23086										
006 d	4355	6097	1219	11323	1742	20381										
סה"כ	133062	186287	37257	345961	53225	622730										

\* קוי הבניין לפי נספח הבינוי.  
 \*\* קווי הבנין יהיו 4.0 מ' מנוף השיקמים ו- 2.0 מ' מנוף השיטה המלבינה.  
 הקווים האלו יקבעו במדוייק עפ"י תכנית מדידה בזמן הגשת היתר בניה ועל פי תכ' הבינוי גיזום ענפים חורגים מנוף העץ יעשה במידת הצורך בהנחיית גוזם מומחה.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%) בכל מגרש	תכסית % משטח תא השטח בכל מגרש	גובה מבנה (מטר) בכל מגרש	מספר קומות		קווי בנין (מטר) בכל המגרשים			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
															מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	301	4000	160%	40%	40%	40%	280%	280%	50%	13.5	4	1	5	3	3	3

- (1) ניתן יהיה לבנות חזית מסחרית בהיקף של עד 50% משטח קומת הקרקע ובכל מקרה לא יותר מאשר 1800 מ"ר לתא שטח.
- (2) בחזית הפונה לשתי השדרות צפון דרום ומזרח מערב תתוכנן קולונדה ברוחב של 4 מ'.

**הוראות לשמירה על הטבע**

- 6.1 את כל הסעיפים הבאים יש לבצע ע"פ חוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע. ופקודת היערות, טרם התחלת עבודות עפר בשטח, ייערך סקר חי וצומח בתחום המיועד לפיתוח בהנחיית רשטג"ל וקק"ל.
- 6.1.1 התכנית נותנת דגש ומתייחסת לחשיבות השמירה של שטחי החולות בסביבה ושמירתם במצב הטבעי ללא כל פגע.
- הוראות לשמירה על עצים**
- 6.1.2 העבודות בסביבת העצים יהיו בכפוף להנחיית פקיד היערות.
- 6.1.2.1 אין להתיר שינויים בפני הקרקע – מחוץ לתחום הפיתוח.
- 6.1.2.2 אין לפגוע בעצים קיימים. השיקמים והשיטה המלבינה המופיעים בתכנית ישמרו במצבם באזורים שמחוץ לפיתוח.
- 6.1.2.3 יש לבחון אפשרות שילובו של כל עץ בתחומי המגרש המיועד לפיתוח בשולי דרך או ש.צ.פ ולהימנע מפגיעה בו ולבחון אפשרות של שילוב בתכנית הפיתוח של המגרש.
- 6.1.2.4 העתקת עצים במידה ותידרש תיעשה לשטחים פתוחים סמוכים בשדרת השיקמים או בשטח מתאים אחר המוגן בתמ"א 22. המיקום להעתקה ייקבע בתאום עם פקיד היערות ע"פ פקודת היערות.
- 6.1.2.5 עצי השקמה, שהעתקתם תאושר על ידי פקיד היערות, יועתקו אל תחומי שדרת השיקמים לאחר הכנה מיוחדת למיקום שייקבע בתיאום עם פקיד היערות. העתקת העצים והטיפול בהם לאחר ההעתקה יתבצעו בהתאם לפרק 41.04.07 במפרט הבינמשרדי לביצוע גנים בהוצאת משרד הביטחון כמפורט בנספח העצים הבורגים.
- 6.1.2.6 גיזום ענפי שקמה המיועדים לשימור וגובלים בכביש יבוצע ע"י גוזם מומחה באופן שיאפשר נסיעה בטוחה בכביש תוך שימור מרבי של נוף העץ.
- 6.1.2.7 לפני תחילת העבודות ובעת ביצוען יגודרו עצי השקמה הגובלים בשטחי פיתוח למניעת פגיעה בעצים ובסביבתם. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח, במרחק של 1.5 מ' לפחות מעבר לנוף העץ.
- 6.1.2.8 בעצי שקמה שייוותרו באי תנועה ובמפרדה בין נתיבי הדרך או על מדרכה, יתבצעו חיתוך שורשים מינימלי, והכנת מערכת השורשים בהדרגה באמצעות השקיה ודישון לקראת חיתוך שורשים.
- 6.1.2.9 העצים המיועדים לשימור בתחומי התכנית ינוטרו ע"י אגרונום מומחה פעמיים בשנה לזיהוי פרטים חולים או מסוכנים. בהתאם לממצאי הניטור, ייקבע טיפול בעצים, לרבות השקיה במידת הצורך. הטיפול בעצים ייעשה ע"י אגרונום באחריות היזם ובתיאום עם קק"ל.
- 6.1.2.10 ככלל, אין לאטום את פני הקרקע בקרבת עצים לשימור. גודל השטח התורם נגר לשורשי העץ לא יפחת משטח נוף העץ. במידת הצורך ניתן להשתמש בחומרי חיפוי מחלחלים. במקרים בהם אין אפשרות לשמר שטח תורם בגודל הרצוי, יש להשקות את העץ בעזרת מערכת השקיה קבועה תוך פיקוח אגרונומי.
- 6.1.2.11 עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.
- 6.1.2.12

- 6.1.3 טרם תחילת הפיתוח בשטח התכנית יגודרו שטחי המגרשים המיועדים לפיתוח בכל היקפם. כמו כן יגודרו שטחי הדרכים המיועדים לפיתוח. השטח יגודר תוך הבטחת הוצאתם של עצי השיטה המלבינה והשקמה מחוץ, לשטחים המיועדים לפיתוח. או השארתם בחלק מהפיתוח או העברתם, כמצוין במסמך הסביבתי. עיצוב המדרונות יתבצע בתחום שטח הפיתוח.
- 6.1.4 תיאסר כל נסיעה של כלי עבודה וכלי רכב מחוץ לתחומי המגרשים והדרכים המיועדים לפיתוח.
- 6.1.5 תאורה – לא תופנה כל תאורה כלפי שטחים הנמצאים מחוץ לתחום המגרשים המיועדים לפיתוח ושטחי הדרכים.
- 6.1.6 תשתיות תת קרקעיות בלבד – לא תותר העברת קווי תשתיות אלא לאורך הדרכים ושטחי המגרשים לפיתוח. לא תותר העברת קווי תשתית דרך שטחי החולות והטיילת. כל חיבורי התשתית מהשטחים ייתבצעו מצפון.
- 6.1.7 יש לאסור פיתוח דרכים לשטחי החולות הסמוכים ממערב, מזרח ודרום. יש לחסום אפשרויות מעבר לרכב לשטחים אלו. הכל בתאום ובפיקוח עם רשות הטבע והגנים ועל חשבון היזם. יש לפעול עפ"י סקר העצים המוגנים בנספח המצורף.
- 6.1.8 התכנית תשמר את ערכי הטבע בסביבה ובכלל זה את "פארק שדי השיקמים הבוסתן ושטחי החולות.
- 6.1.9 יש לאפשר גישה לרכב אל שדרת השיקמים מתוך מערך הדרכים הקיים. בעת התכנון המפורט יש להתייחס לנושא הנגישות אל השדרה ולתאם את התכנון עם ק"ל.

## 6.2 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- 6.2.1 אישור כל גורמי הרישוי על פי הוראות נציבות המים היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לעניין ביוב מים ותנאי תברואה נאותים.
- 6.2.2 תנאי למתן היתר הנו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן על ידי ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.
- 6.2.3 היתר בניה לכל תא שטח יוצא בשלמותו כמיקשה אחת.
- 6.2.4 אחסון חומרי בניה ו/או כלי עבודה יעשה בתחום שטח המגרשים לפיתוח בלבד.
- 6.2.5 בתכנון המפורט יינתן מענה למעבר הולכי רגל מתחת לדרך מס' 2 בין מגרשים 202 ו-203.
- 6.2.6 תוכן תכנית פיתוח ובינוי לביצוע מתואמת מערכות ובה יוגדרו גבולות הפיתוח וצורת הטיפול בקו המגע עם השטחים הציבוריים לאישור ועדה מקומית.
- 6.2.7 **שימושים מסחריים בחזית המסחרית תומכי תעשייה עתירת ידע**

תנאי לקבלת היתר בניה וקבלת טופס 4 לשימושים המסחריים יהיה הגשת בקשה להיתר לכלל השימושים לחזית מסחרית ותעשייה עתירת ידע לתא שטח ובמבנה אחד, באופן שיישמר היחס בין מימוש השימושים המסחריים לבין מימוש השימושים לתעשייה עתירת ידע.

לדוגמא: בקשה לניצול 100% זכויות בניה לחזית מסחרית תהיה במסגרת אותה בקשה להיתר ל- 100% זכויות בניה לתעשייה עתירת ידע. הועדה המקומית לא תאפשר ניצול ההיתר, וטופס 4 ינתן לתעשייה עתירת ידע ולחזית המסחרית במאוחד. סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

### 6.2.8 ניקוז

- 6.2.8.1 תנאי לקבלת היתר בניה, יש להציג בפני משרד להגנת הסביבה, אמצעים לטיפול בתשטיפים מזהמים העלולים לפגוע בצמחיה טבעית.
- יזמי התכנית יהיו מחויבים לטיפול במי הנגר, למניעת זיהומים ולטיפול ממשקי בשטחים הגובלים בתכנית ובכל הסעיפים המפורטים כאן יהיו חייבים לפעול עפ"י הנחיות רשות הטבע והגנים ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מי השתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות תעשייה, גינון וכו'.
- 6.2.8.2 ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראשי המערכת עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- יזמי התכנית יהיו מחויבים לטיפול במי הנגר ובצמחיה הפולשת ולטיפול מימשקי בשטחים הגובלים בתכנית בתקופת ההקמה וכן בכל תקופת תפעולו של אזור התעשייה ע"פ הנחיות רשות הטבע והגנים ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

### 6.2.9 העשרת מי תהום

- העשרת מי תהום תהא בהתאם להוראות תמ"א 434\ב4 כמפורט להלן:
- 6.2.9.1 תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית לשימור מי גשמים אשר תכלול:
- (א) התייחסות לאגני היקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות השכנים. בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהקף של כ- 15%. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקי נחל, קרקע וכו') ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.

- (ב) מי הרזרבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל (מבחינת הרומים וכווני הזרימה).
- (ג) במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.
- (ד) אין באמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת מי הגשם.
- (ה) יש לתאם עם חבי "מקורות" את הקמת הקידוח הנדרש כולל המתקנים הנלווים לרבות התווית קוי ביוב וניקוז בתחום הרדיוס המוגן

- 6.2.9.2 איכות הנגר צפויה להיות טובה מאד עד טובה (בהתאם לשימושי הקרקע), עם אכלוס המגרשים, ניתן לבחון מחדש את איכות הנגר – באופן פרטני ובהתייחס לפעילות בתחום כל מגרש ובמידת הצורך להתאים מתקני תפיסה במגרשים בהם קיים חשש לנגר מזוהם.
- 6.2.9.3 תכנון השטחים הפתוחים (שצ"פים, "איים ירוקים" לאורך כבישים ופארק שדרת השקמים) יהיה ככל הניתן בראיה של בניה משמרת נגר, כולל שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ליצירת שבילים ומדרכות, הסדרת גובה השטחים כך שיהיו נמוכים מסביבת וכו'. מומלץ כי גם תכנון המגרשים יהיה בראיה של בניה משמרת נגר.
- 6.2.9.4 עודפי נגר הצפויים להיווצר בתחומי המגרשים בסופות בתקופות חזרה הקטנות מ- 10:1 שנים (הסתברות - 10%) ינוקזו ישירות לשטחים הפתוחים או לכבישים ומשם לשטחים פתוחים או למערכת הניקוז האזורית מצפון לתכנית (ראה איור מס' 1) בהתאם למיקום המגרשים והכבישים.
- 6.2.9.5 עודפי הנגר המופנים לשטחים הפתוחים ינוקזו במוצאים בודדים (ככל הניתן) בהם יותקנו אמצעים למיתון הספיקות הגבוהות במטרה לצמצם מפגעים של ארוזיה וסחף קרקע.
- 6.2.9.6 העסקים יבצעו הפרדה מוחלטת בין תשטיפים לנגר עילי מזוהם לבין נגר עילי נקי. תשטיפים ונגר עילי מזוהם ינוקזו למתקן טיפול או למיכלי איסוף בנפח מתאים שיימנע גלישות ויזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שהשפכים באיכותם לאחר הטיפול יקבלו אישור הזרמה למערכת הביוב העירונית מהרשות המקומית. נגר עילי נקי ינוקז למערכת הניקוז העירונית באמצעות גגות ומרזבים. תעלות הניקוז של מי הנגר העילי הנקי ישמרו נקיות בכל עת על מנת לאפשר מעבר שוטף למערכת הניקוז העירונית
- 6.2.10 מי שתיה
- 6.2.10.1 תנאי למתן היתר בניה לקידוח מי שתיה והמתקנים ההנדסיים הנלווים יהיה עמידה בהוראות תמ"א 5/ב/34 לרבות הכנת תכנית מפורטת במידת הצורך.

- 6.3 הוראות לתקופת הבניה**
- עבודות עפר**
- טרם תחילת עבודות העפר בשטח, ייערך סקר חי וצומח בתחום המיועד לפיתוח בהנחיית רשטג"ל.**
- 6.3.1 גידור – טרם ביצוע עבודות העפר יגודר כל שטח הפרויקט על גבול קווי הדיקור המיועדים לעבודות עפר, על מנת לחצוץ בין האזור המיועד לפיתוח לבין האזור המיועד לשימור במצבו הטבעי
- 6.3.2 עבודות העפר בשטח התכנית יבוצעו רק בתחומי המגרשים המיועדים לפיתוח.
- 6.3.3 לא יבוצעו כל עבודות עפר בשטחי התכנית שאינן מיועדים לפיתוח.
- 6.3.4 עבודות העפר יבוצעו על מנת להכשיר את המגרשים לפיתוח ולהתוות את הדרכים בתחומי התכנית.
- 6.3.5 בתחום התכנית, הערום של העודפים יהיה זמני בלבד.
- 6.3.6 מתנה הקבלן ימוקם בתחום המגרש הראשון המיועד לפיתוח.
- 6.3.7 כל כמות עודפי החפירה תמוחזר ותשמש לענף הבניה.
- 6.3.8 קו הדיקור לעבודות העפר לא יגלוש מעבר לגבולות הפיתוח.
- 6.3.9 לא מתוכננות כל עבודות מחוץ לשטח המגרשים המיועדים לפיתוח ולשטחי הדרכים. טרם התחלת עבודות העפר בשטח ייערך סקר חי וצומח בתחום המיועד לפיתוח בהנחיית רשטג"ל.
- 6.3.10 כל הפיתוח יבוצע בצורה שלא תיפגע באזורים הגובלים באזורי הבניה.
- 6.3.11 תערך בדיקה מדוקדקת של אזורי המגע לאזורי הבניה.
- 6.3.12 בתכנית הפיתוח יפורטו אזורי החיץ בין הפיתוח לשטח החולי הפתוח ופארק שדרת השיקמים. בתכנית הפיתוח, יצויינו גובה ומיקום הקירות התומכים במידה וידרשו, כולל הגדרה של חומרים.
- 6.3.13 לא תותר שפיכת עודפי עפר, עירום זמני ואחסנה מחוץ לתחומי המגרשים המיועדים לפיתוח.
- 6.3.14 עודפי עפר יישמרו בתחום המגרשים המיועדים לפיתוח עד לפנויים. לא תהיה כל פגיעה בשטחים טבעיים מחוץ לתחום המגרשים והדרכים המיועדים לפיתוח.
- 6.3.15 עיצוב המדרונות במידה ויהיו, יתבצע בתחום התכנית.
- 6.3.16 מניעת מטרדי רעש**
- בכדי לצמצם פוטנציאל מפגעי הרעש במהלך הבנייה נדרש הקבלן המבצע לבצע הפעולות הבאות:
- א. הקבלן המבצע יתחייב לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט - 1979.
- ב. לצורך כך ישתמש הקבלן בציוד תקני בלבד לעבודות כרייה, חפירה ובנייה.
- ג. הקבלן המבצע יתחייב גם לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשמ"ג - 1992.
- ג. נסיעת משאיות משטח הפרויקט ואליו תעשה בדרך הקצרה ביותר ולכוון צפון בלבד.

### 6.3.17 מניעת מטרדי זהום אוויר ע"י אבק

בכדי להבטיח את התנאים לצמצום מטרדי זהום אוויר ואבק, במהלך עבודות הבנייה, מומלץ כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית, יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבסיסיות הבאות :

- א. בניית קיר בגובה 2-2.5 מטר מסביב לשטח המיועד לעבודות לפני תחילת העבודות עם שמלה טמונה בקרקע.
- ב. הקיר יבנה מפח או חומר דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.
- ג. לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר הבנייה לכביש.
- ד. המשאיות העמוסות המגיעות/יוצאות מהאתר יכוסו ביריעה ע"מ למנוע פיזור אבק לסביבה.
- ה. לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ- 50 מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.
- ו. דרכי עפר בתוך שטח התכנית יורטבו באופן שוטף למניעת פיזור אבק.
- ז. מהירות הנסיעה בדרכים פנימיות תוגבל ל- 25 קמ"ש.
- ח. למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבנייה (כגון חול), בתוך שטח המגרשים לפיתוח בתכנית במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.
- ט. לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרוייקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.
- י. לאחסן כל הכלים, המכונות וחומרי הבנייה בתחום אתר העבודה עפ"י הנחיית מהנדס העיר.
- יא. ביצוע עבודות קידוח ותפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.

### תנועה וחניה

6.4

החניה תהייה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמצוין במסמכי התכנית. החניה תהיה על ותת -קרקעית ותוכל להגיע עד גבולות המגרש.

בתכנון החניות העיליות תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

### הפקעות לצרכי ציבור:

6.5

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יועברו לבעלות העירייה כמכר ללא תמורה, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

### חלוקה ורישום:

6.6

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה ייעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

הבעלים של השטחים בתחום התכנית יכינו על חשבונם והוצאותיהם, מיד לאחר אישורה של תכנית זו ובתוך המועדים הקבועים בחוק, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תכנית לצרכי רישום לגבי כלל תחום התכנית (להלן: "תצ"ר") ויגישו אותה ליו"ר הועדה המקומית.

הכנת התצ"ר הינה תנאי להיתר בניה. כל ההוצאות הכרוכות ברישום יחולו על בעלי הקרקע.



**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הפיתוח יבוצע בשלבים מצפון לדרום.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	פיתוח המגרשים והתשתיות עד כביש מס' 3 כולל	
שלב ב'	פיתוח המגרשים והתשתיות עד כביש מס' 4 כולל	ביצוע 80% של הפיתוח בשלב א'
שלב ג'	פיתוח השטח דרומה עד סוף התכנית	ביצוע 80% של הפיתוח בשלב ב'

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

תאריך: 13/11/14	חתימה: אבו יחיאל-חברה לבנין בע"מ ABU YEHIEL BUILDING COMPANY LTD. 511512857 ח.פ. אשדוד, האורגים 16/6 ת.ד. 15023	שם: אבו יחיאל חב' לבניין בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			

תאריך: 27/11/14	חתימה: י. רנטר-א. רנטר אדריכלים בע"מ ככר אתרים 138 ת"א 63573 5224123 פקס. 5249115	שם: יעקב רכטר- אמנון רכטר אדריכלים בע"מ אבי דורנר - אדריכל טל עמית	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 13/11/14	חתימה: אבו יחיאל-חברה לבנין בע"מ ABU YEHIEL BUILDING COMPANY LTD. 511512857 ח.פ. אשדוד, האורגים 16/6 ת.ד. 15023	שם: אבו יחיאל חב' לבניין בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 13/11/14	חתימה: אבו יחיאל-חברה לבנין בע"מ ABU YEHIEL BUILDING COMPANY LTD. 511512857 ח.פ. אשדוד, האורגים 16/6 ת.ד. 15023	שם: אבו יחיאל חב' לבניין בע"מ	בעל זכות בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: רשות פיתוח ומדינת ישראל	בעל קרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 117/101/02/3

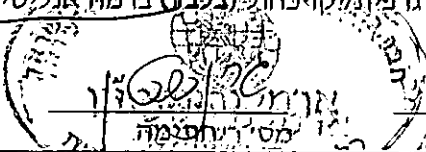
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4.9.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם לחוקאות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/קו-כחול (בלבד) ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: אבי שרינסון מספר רשיון: 0392 תאריך: 16.11.2014



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.11 שבתוקף.

שם המודד: אבי שרינסון מספר רשיון: 0392 תאריך: 16.11.2014

