

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 33/108/03/3

שם תוכנית: הקמת בנייני מגורים מעל מרכז מסחרי קיים - רובע ח'

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
06.10.2013
נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21.9.13</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>27/10/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך </p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בקצה הדרום-מזרחי של רובע ח', צומת השדרות אלטלנה ומנחם בגין קיים המרכז המסחרי הפעיל "כלניות" אשר נבנה בקומת הקרקע ובמרוצת השנים נבנתה קומה עליונה חלקית בקצוות המזרחי והמערבי של המבנה בעל הצורה המוארכת.

המרכז כולל חניה תת-קרקעית וחניה פתוחה הצמודה לקומת הקרקע.

מגישי התכנית חברת צ.א. אוצר השקעות בע"מ מעוניינים בהקמת בנייני מגורים מעל המרכז הקיים אשר יכללו דירות קטנות לאוכלוסייה צעירה.

תכנית זאת מציעה בניית 2 מבני מגורים בני 15 קומות טיפוסיות מעל גג המרכז המסחרי הקיים עבור 240 יחיד בשטח ממוצע של 100 מ"ר.

שטח הגג הקיים יוכשר לחניה עילית עבור המגורים המוצעים כולל לובי עילי לבניינים. מעל החניה, קומה מיועדת לשטח לרווחת הדיירים, מחסנים ו/או גני ילדים, הכוללת חלל סגור להעברת מערכות קונסטרוקטיביות ותשתיות.

כמו כן התכנית מציעה הסבת 2,000 מ"ר משרדים למסחר המהווים תוספת ל-5,000 מ"ר שטחי מסחר מאושרים.

בפרוייקט ישולבו לא פחות מ- 30% מסה"כ הדירות המתוכננות כדירות קטנות של עד 85 מ"ר המתאימות לזוגות ומשפחות צעירים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הקמת בנייני מגורים מעל מרכז מסחרי קיים – רובע ח'
		מספר התוכנית	33/108/03/3
1.2	שטח התוכנית		25,641 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	02/10/2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	--
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	167/300
		קואורדינטה Y	632/450

1.5.2 תיאור מקום המתחם המשתרע בקצה הדרום מזרחי של רובע ח', צומת השדרות אלטלנה ממזרח ומנחם בגין בדרום, עם חזית לרחוב הכלנית בצפון הידוע כ"מרכז כלניות"

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אשדוד
		שכונה	רובע ח'
		רחוב	הכלנית
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2074	מוסדר	חלק	189,152	210,216
2398	מוסדר	חלק	--	184,186

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/01/1997	4486		שינוי	- 65/101/02/3
01/01/1998	3514		כפיפות	- 35/101/02/3
22/11/1979	2581		כפיפות	- 22/101/02/3
25/11/1997	4591		כפיפות	- 62/101/02/3
04/02/2002	5051		כפיפות	- 85/101/02/3
08/10/2003			כפיפות	- 96/101/02/3
11/12/2003	5255		כפיפות	- 98/101/02/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	2/10/2013 עדכון	--	18	--	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	2/10/2013 עדכון	1	--	1: 1,000	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	2/10/2013 עדכון	1	--	1: 500	מנחה, המחייב מבחינת העמדת בניינים	נספח בינוי מנחה
	ועדה מחוזית	עמי גוטליב (אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ)	2/10/2013 עדכון	1	--	1: 250	מנחה, המחייב מבחינת הסדרי תנועה וחניה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	רונית טורק	דצמבר 2010	--	38	--	מחייב	נספח דו"ח מיקרו אקלים הצללה ומשטר רוחות

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
עו"ד	אבו צחי מורשה חתימה בלטר יניב מורשה חתימה	038382651 025023235		צ.א. אוצר השקעות בע"מ	513713917	ח.מ. שפירא 22 ת.ד. 257 אשדוד	08-8532121	052-3685068	08-8537744		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	--	--	ק.בי.עי. קבוצת בוני ערים בע"מ	520026667	מרכז עזריאלי 3 – ת.ד. 85 תל אביב	03-6075181			
זכאים להרשם כבעלים	עו"ד אבו צחי מורשה חתימה בלטר יניב מורשה חתימה	038382651 025023235	צ.א. אוצר השקעות בע"מ	513713917	ח.מ. שפירא 22 ת.ד. 257 אשדוד	08-8532121	052-3685068	08-8537744	
בעלים	--	--	מדינת ישראל		מ.מ.י. ירושלים				
בעלים	--	--	עיריית אשדוד		הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545318	--	08-8677810	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל וולטר שיינקמן	011884244	36832	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	512501982	ת.ד. 14327 אשדוד	08-8650022	050-5271069	08-8650023	walter@walter.co.il
מודד	אבי פגירסקי		317	סמי מרקס שרותי מדידות		המצודה 5 א.ת. אזור		052-8722518	08-8541366	samim2@012.net.il
יועץ תנועה	עמי גוטליב		108188	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ		דרך השרון 12 כפר סבא	09-7407401		09-7407402	ariel@asadra.co.il
יועצת איכות הסביבה	רונית טורק			ניהול פרויקטים וייעוץ תכנון סביבתי		הדגן 3 גבעת עדה	0775288085		0775288085	turkronit@gmail.com

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**

הקמת בנייני מגורים מעל מרכז מסחרי "כלניות" באמצעות תוספת זכויות בניה למגורים ומסחר כולל הסבת זכויות לא מנוצלות ממשרדים למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מ – "אזור מסחרי" (יעוד שאינו עפ"י מבא"ת) ל – "מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות".
2. שינוי קו בניין מ- 6.0 מ' ל- 5.0 מ' עבור בנייני מגורים וקו בניין עילי עבור רמפה עליה לחניה בגג המבנה המסחרי.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת הוראות בניה:
 - קביעת צפיפות
 - קביעת זכויות בניה: 24,000 מ"ר עיקרי עבור מגורים והסבת 2,000 מ"ר ממשרדים למסחר המהווה תוספת ל-5,000 מ"ר מסחר המאושרים. סה"כ זכויות למסחר: 7,000 מ"ר.
 - קביעת הנחיות מיוחדות ליעוד מגורים ומסחר עבור 2 גני ילדים בקומת העמודים בבניין המערבי בשטח עיקרי של עד 240 מ"ר בסה"כ.
 - הנחיות בינוי
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

25.641

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח דירה ממוצע 100 מ"ר		24,000	24,000+	0--	מ"ר	מגורים
30% לפחות מכמות יחיד לדירות קטנות עד 85 מ"ר		240	240+	0--	מס' יחיד	
תוספת שטח עבור קומה א' מסחרית מחוברת לק"ק קיימת ולגלריות		7,000	2,000+	מסחר 5,000	מ"ר	מסחר
		-0-	-2,000	משרדים 2,000		

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות
				2	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
67.01%	17,183	מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות		67.01%	17,183	אזור מסחרי *
32.99%	8,458	דרך מאושרת		32.99%	8,458	זרכים
100.00%	25,641	סה"כ		100.00%	25,641	סה"כ

* יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות – תא שטח 1	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר, משרדים ומרפאות	א.
מגורים	ב.
גני ילדים	ג.
הוראות	4.1.2
<p>א.</p> <p><u>מסחר</u>: תותר בניית גלריות בחנויות הקיימות במרכז המסחרי, כמו כן תוספת קומה א' + קומה חלקית למתקנים טכניים, לחלק מהשטחים המסחריים והכל בהתאם לטבלת זכויות בניה.</p> <p><u>קומת הגג במבנה המסחרי הקיים</u>: תותר חניה לא מקורה מעל גג המבנה הקיים וחלק בקומה מפולשת.</p> <p>באזור החניה עבור המגורים המתוכננים – יש להימנע מהתקנת ארובות עשן ו/או יציאות מנדפים, אלא בטיפול מבוקר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>יש לרכז מתקנים טכניים כגון מזגנים ולהקפיד על הסתרתם כך שלא יהוו מפגע סביבתי.</p> <p>הגג המשלב מתקנים טכניים וחניה עילית מהווה חזית חמישית ובהתאם לכך יש להקפיד על עיצוב אדריכלי נאה כגון שימוש בקורות קשר, מתקני הצללה והסתרה, בתיאום עם מחלקת תכנון עיר לעת הוצאת היתר בניה. אין למקם שימושים הכרוכים בשהות אדם על קומת הגג של המבנה המסחרי הקיים.</p> <p><u>שילוט</u>: יש לשמור על מיקום השילוט הקיים בחזית המסחרית בקולונדת המבנה ולהימנע מפיזור שילוט של עסקים בחזיתות המבנה.</p> <p><u>מגורים</u>: תותר הקמת 2 מבני מגורים.</p> <p>קומה 1 תת-קרקעית קיימת עבור חניה ומתקנים טכניים שחלקה ישמש למגורים באזור נפרד מהמסחר.</p> <p>כניסות למגורים ישולבו בקומה המסחרית הבנויה.</p> <p>קומה 1 עליונה על גג המבנה הקיים הכוללת בחלקה שטחי מסחר ומרפאות/משרדים (בקצוות המזרחי והמערבי של הגג), שטחי חניה עילית המיועדת למגורים ולובי כניסה עילי לבנייני המגורים.</p> <p>קומה 1 עבור שטח לרווחת דיירים, מתסנים ו/או גני ילדים הכוללת חלל טכני סגור להעברת מערכות קונסטרוקטיביות ותשתיות.</p> <p>15 קומות טיפוסיות למגורים ב-2 מגדלים.</p> <p>קומת גג הכוללת בחלקה מתקנים טכניים.</p> <p>במבנים סה"כ 240 יח"ד בשטח ממוצע של עד 100 מ"ר, מתוכן 96 יח"ד קטנות של עד 85 מ"ר המתאימות לזוגות ומשפחות צעירים (לפחות 30% מסה"כ יח"ד).</p> <p><u>הנחיות מיוחדות</u>: יוקמו 2 גני ילדים בקומת עמודים של המבנה המערבי בשטח של עד 240 מ"ר בסה"כ.</p> <p><u>מתקנים טכניים על גג מבני המגורים</u>: בגג המבנים אין למקם שימושים המצריכים שהות אדם. כמו כן, מתקנים טכניים יחזקו לגג המבנים ויוסתרו בחלל הגג.</p> <p><u>קומת מרתף</u>: חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. תותר התקנה של עד 10 מתקני מכפילי חניה עצמאיים באזור החניה המיועדת למגורים בלבד אשר מופרד באזור החניה המיועדת למסחר ומשרדים.</p>	

<p>הפרדת שימושים: יש להקפיד על הפרדת שימושים של מתקנים טכניים בין המסחר והמשרדים למגורים ובהתאם לסעיף 6.5 להלן לפי הנחיות משרד הבריאות.</p>		
<p>מבנים תמירים ההולמים את ציר הכניסה לעיר (שד' מנחם בגין). ציפוי חזיתות בשילוב חומרים קשיחים כגון אבן נסורה, אלומיניום וזכוכית ובאישור מחלקת תכנון של עיריית אשדוד.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ב.</p>

<p>שם ייעוד: דרך מאושרת – תא שטח 2</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מעבר לכלי רכב והולכי רגל</p>	<p>א.</p>
<p>מעבר תשתיות תת-קרקעיות ועליות.</p>	<p>ב.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>אין שינוי מהוראות תכנית מסי/3/02/101/65</p>	<p>א.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' שטח	שימושים	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				1	19 (2) + מתקנים על הגג	68	60	14	240 (1)	277%	47,590	4,000	--	3,500	7,000	17,183	1	מסחר	מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות לגני ילדים
												1,000	--	7,750	24,000			מגורים	
												--	--	100	240			גני ילדים	

(1) 96 יחיד דיור של עד 85 מ"ר נטו ו-144 יחיד של עד 118 מ"ר נטו

(2) ק"ק מסחרית+קומה מסחרית/מרפאות/משרדים משולבת עם חניה ולובי עילי למגורים+קומה עם שטח לרווחת הדיירים, מחסנים ו/או גני ילדים הכוללת חלל סגור למערכות קונסטרוקטיביות ותשתיות+ 15 קומות טיפוסיות מגורים+ קומת גג למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להוצאת היתר בניה

1. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו ובהתאם לנספח הבינוי.
2. התחייבות הזיז ליעד לפחות 30% מסה"כ יחיד המוצעות כדירות קטנות בשטח של עד 85 מ"ר.
3. אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל-יבנה לעניין סעיף 6.6. איכות הסביבה, לרבות בחינת סוגיית שדה זרימת רוחות בתחום התכנית ובסביבתה.
4. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
5. אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.5 להלן.
6. אישור מחלקת תכנון עיר על עיצוב גג המבנה המסחרי הקיים- המהווה מעין חזית חמישית למבנה- והמשלב חניה עילית מיועדת למגורים, לובי עילי לבנייני המגורים ובקצוות הגג גם שחטי מסחר, ומרפאות/משרדים.
7. תנאי להיתר בניה למבנה הראשון (המבנה המערבי) יהיה הקמת 2 גני ילדים בקומות עמודים של אותו מבנה בשטח של עד 240 מ"ר בסה"כ אשר ישולבו באותה בקשה להיתר.

6.2. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ותאושר חפיפה בין החניה למסחר, משרדים ומרפאות בהתאם לטבלת חפיפה שבנספח התנועה לתכנית זו.

חישוב החניה למגורים עפ"י המלצת מחלקת התשתיות של עיריית אדוד : עבור דירות קטנות של עד 85 מ"ר : 1:1 ועבור דירות של עד 118 מ"ר : 1:1.25

כמו כן, תתאפשר חניה עילית מעל גג הקומה המסחרית המיועדת להצמדה למגורים.

תותר התקנת מתקנים מכפילי חניה עצמאים עבור לא יותר מ-10 מקומות חניה אשר ימוקמו בקומה התת-קרקעית באזור המיועד לחניית מגורים.

תחוייב הפרדת אזורי חניה באמצעות מחסומים בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות למסחר ומשרדים.

6.3. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4. תשתיות

כל מערכות התשתיות כגון : מים, ביוב וביוב"ב תהינה 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 מציר 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 :	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח בנוי	--	8.50 מ'
בשטח פתוח	9.50 מ'	13.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	--	20.00 מ'
בשטח בנוי	--	35.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	--	--
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	--

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

תשתיות מים וביוב:

- א. **ביוב:** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית והביוב יחובר למערכת הביוב העירונית.
- ב. **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 פיטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתייה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ג. **פינוי וסילוק פסולת:** תובטח הפרדה והתפלגות של סוגי פסולת בהתאם לתכליות המוצעות כגון מסחר, מגורים, מוסדות וכו'.

6.5 הנחיות משרד הבריאות למבנים מגורים משולבים במסחר

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי מזון.
4. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

6.6 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, או הגנה אחרת.
 3. הגנה מפני רוחות על פינות הישיבה בשטחים הציבוריים באמצעות פרגולות, קירוי ושתילת עצים גבוהים.
 4. התקנת קירוי אופקי באזור פינות המבנים הגבוהים במפלס הרחוב מעל מעברי הולכי הרגל.
 5. אין למקם שימושים הכרוכים בשהות אדם על קומת הגג של המבנה המסחרי הקיים.
 6. אזורי החניה המתוכננים על גג המבנה המסחרי יורחקו ככל הניתן מהמגדלים.
 7. אופן עיגון המתקנים הטכניים לגג המבנה המסחרי יבוצע בליווי מהנדס אזרחי/או יועץ בטיחות.
- ב. **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.
- ג. **בניה ירוקה:**
 1. בכל בקשה להיתר בניה יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות).
 2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא אישור המפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות).

ד. קיר אקוסטי: יש להבטיח קיום הוראת תכנית מס' 65/101/02/3 ולשם כך יש להקים מיגון אקוסטי בין השטח המסחרי לשטח המגורים שמצפון.

6.7. הוראות בעניין העשרת מי תהום לפי תמ"א 4/ב/34

על תכנית זו יהולו הוראות סעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34 כדלקמן:
 באזור א', כמסומן במפה מס' 2, יותרו לפחות 15% שטחי חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 היות ומדובר בתוספת בניה במתחם קיים אשר רוב השטח מרוצף, יוגבר הליך קליטת מי הנגר העילי באמצעים המפורטים לעיל.

6.8. הוראות תמ"א 38 ות"י 413 בדבר סיכונים סיסמיים

התכנית מאפשרת תוספת בניה למבנה קיים ותוספת יעוד מגורים ליעוד המסחרי הקיים. אי לכך יש לקיים הוראות סעיף 6.3 בתמ"א 38 ובת"י 413 כדלקמן:
 א. תנאי למתן היתר לתוספת הבניה יהא חיזוק המבנים ע"פי הוראות תמ"א 38.
 ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.9. הנחיות לשלב עבודות הבניה

- 6.8.1. 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.
 עודפי עפר ו/או פסולת בניה יש לפנות לאתר מוכרז בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.
- 6.8.2. 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 שרולים ומסך בפינוי הפסולת למניעת יצירת אבק.
 - ג. כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד 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.

6.10. היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קידם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנה ראשון (מבנה מערבי) וברו גני ילדים.	הקמת 2 גני ילדים בקומת עמודים של אותו מבנה בשטח של עד 240 מ"ר בסה"כ.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: 31/10/13	ח.פ. 513713917 ח.צ. אוצר השקעות בע"מ	שם: צחי אבו (מורשה חתימה) יניב בלטר (מורשה חתימה)	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513713917		תאגיד/שם רשות מקומית: צ.א. אוצר השקעות בע"מ	
תאריך: 31/10/13	חתימה: וולטר שיינקמן אדריכל וישיון 36832	שם: וולטר שיינקמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512501982		תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	
תאריך: 31/10/13	חתימה: צחי אבו עו"ד מ.ר. 36724 ע"פ תפ"כ כוח	שם: מיופה כח - עו"ד צחי אבו	בעל עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד: 520026667 ח.צ.		תאגיד: ק.ב.ע.י - קבוצת בוני ערים	
תאריך: 31/10/13	חתימה: צ.א. אוצר השקעות בע"מ ח.פ. 513713917	שם: צחי אבו (מורשה חתימה) יניב בלטר (מורשה חתימה)	בעל עניין בקרקע (זכאים להרשם כבעלים)
מספר תאגיד: 513713917		תאגיד: צ.א. אוצר השקעות בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: --	בעל עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד:		תאגיד: מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י.	
תאריך:	חתימה:	שם: --	בעל עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית אשדוד	