

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 133/101/02/3	
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה וקומות למשרדים במבנה משולב קריית מע"ר צפון - אשדוד	
מחוז: דרום	כשפה התכנון המנהלית משרד הפנים - מחוז דרום 02.12.2013 נתקבל מתן תוקף
מרחב תכנון מקומי: אשדוד	
סוג תוכנית: מפורטת	
אישורים	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21.10.13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: _____	
קידוד המסמך: 1013423	

דברי הסבר לתוכנית

בתא שטח מס' 1 לפי תכנית מאושרת 2223/מק/3 מותר לבנות קומת קרקע למסחר ו-4 קומות משרדים מעל קומת המרתף.

תכנית זו מוגשת במטרה להוסיף 10 קומות משרדים + קומה טכנית חלקית מעל 4 הקומות הקיימות וזכויות הבניה בהתאם, כמו כן להוסיף שטחים למסחר, בעיקר לבניית גלריות ולהגדיל תכסית הקרקע ל-75%.

וזאת במגמה ליצור מסגרת תכנונית אופטימאלית שתתן מענה לביקוש שטחי תעסוקה במרכז העסקים הראשי של העיר אשדוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה וקומות למשרדים במבנה
משולב - קרית מע"ר צפון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

133/101/02/3

מספר התוכנית

13,602 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 05/11/2013

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

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.

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	165/850
	קואורדינטה Y	633/320
1.5.2 תיאור מקום	המגרש הצמוד לתחנה המרכזית אשדוד מצידו המזרחי, שדי מנחם בגין בדרום ורח' הגדוד העברי לאורך המערב והצפון.	
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	קריית מע"ר צפון
	רחוב	רח' הגדוד העברי פינת שדי מנחם בגין.
	מספר בית	טרם נקבע

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2072	מוסדר	חלק מהגוש	--	14,76

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
2223/מק/3	1

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
3/מק/2223_	שינוי	על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות תכנית 3/מק/2223 למעט השינויים המפורטים בה.	6005	15/10/2009
3/113/03/3 -	שינוי	קרית מע"ר	5150	23/01/2003
3/62/101/02/3 -	כפיפות	בעניין מרתפי חניה	4591	27/11/1997
3/22/101/02/3 -	כפיפות	קביעת תקן חניה	2581	22/11/1979
3/101/02/3 -	כפיפות	חלות הוראות תכ' מתאר אשדוד על תיקוניה	761	13/01/1960

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	--	16	--	עדכון 11/2013	אדרי' וולטר שיינקמן	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500	--	1	עדכון 11/2013	אדרי' וולטר שיינקמן	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה, המחייב מבחינת מיקום מבנה המשרדים וגובה מירבי	1: 500	--	1	עדכון 11/2013	אדרי' וולטר שיינקמן	ועדה מחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה, המחייב מבחינת כניסות ויציאות למגרש ומיקום חניות	1: 250	--	1	עדכון 11/2013	ק.ר תכנון תשתיות ופרוייקטים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח דו"ח צל ומשטר רוחות	מנחה	--	46	--	011/2013	רונית טורק	ועדה מחוזית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (
--	ביסמוט יואל או שטרסלר לוי מורשי חתימה מקבוצה א' שבי ראובן מורשה חתימה מקבוצה ב'	031801428 024838245 54493671	--	מנופים פיננסיים לישראל (מ.פ.ל.) בע"מ	520038332	ויצמן 2 – בית אמות השקעות – ת.ד. 15 – תל אביב 64239	03-7464112	--	03-7464111	office@manofim.co.il	--

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	--	--	--	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 – בניין שער העיר – ירושלים	025318888				
חוכרים	--	031801428 024838245 54493671		מנופים פיננסיים לישראל (מ.פ.ל.) בע"מ	520038332	ויצמן 2 – בית אמות השקעות – ת.ד. 15 – תל אביב 64239	03-7464112	--	03-7464111	office@manofim.co.il	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	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	0505271069	088650023	walter@walter.co.il	
מודד	מודד מוסמך	אבי מגירסקי		317	מסי מרקס משרד מדידות		אחלמה 32 אשדוד	0528722518	088541366	Samim2@012.net.il	
יועצת נספח תנועה וחניה	יועצת תנועה ותחבורה	אהובה איליה	05708525	40156	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים בע"מ	5106543	גולומב 45 קרית טבעון	0528282084	049532853	k_r_eng@netvision.net.il	
יועצת נספח	יועצת תכנון סביבתי	רונית טורק			תכנון סביבתי		הדגן 3 גבעת עדה	0775288085	0775288085	turkronit@gmail.com	

05/11/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 16

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**

הוספת קומות והגדלת זכויות בניה ותכסית קרקע למשרדים ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי גובה המבנה : מ-7 ק' מעל לכניסה הקובעת ו-קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת ל-17 ק' מעל לכניסה הקובעת וקומה אחת תת-קרקעית.

2. הגדלה זכויות בניה עיקרי ושירות ב-20,550 מ"ר בתא שטח 1 – קריית מע"ר צפון כדלקמן :
 א. מסחר : מ-2,625 מ"ר ל-3,900 מ"ר שטחים עיקריים . סה"כ תוספת : 1,275 מ"ר.
 ב. תעסוקה (משרדים) : מ-1,125 מ"ר ל-14,000 מ"ר שטחים עיקריים. סה"כ תוספת : 12,875 מ"ר.
 ג. הגדלת שטחי שירות של מסחר ומשרדים ב-6,400 מ"ר מעל הקרקע.

3. הגדלת תכסית קרקע מ-65% ל-75%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.602
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,900	+1,275	2,625	מ"ר	מסחר
		14,000	+12,875	1,125	מ"ר	תעסוקה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מסחר ומשרדים	1				
דרך מאושרת	2				

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	9,222	67.80%		מסחר ומשרדים	9,222	67.80%
דרכים	4,380	32.20%		דרכים	4,380	32.20%
סה"כ	13,602	100.00%		סה"כ	13,602	100.00%

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר ומשרדים – תא שטח 1

שימושים	4.1.1
א. מסחר קמעונאי לסוגיו, מסעדות, בתי קפה, אולמי שמחות, מועדונים ודיסקוטקים וכו'.	
ב. משרדים: משרדי ממשלה, משרדי עירייה ורשויות, בנקים, דואר, ספריה ומשרדים שונים.	
הוראות	4.1.2
א. קומת קרקע מסחרית פתוחה לכיוון רחבה ציבורית בצידו הדרום-מערבי של המגרש. השימושים המסחריים המותרים לעיל בתנאי שלא יהוו מטרד כלשהוא לסביבה עפ"י שיקולה הבלעדי של הועדה המקומית. ניתן יהיה לבנות יציעים פנימיים עם כניסות דרך כל חנות. יציעים ייחשבו במניין סה"כ השטחים המסחריים המותרים ועפ"י חוק תכנון ובניה. מעליה קומת חניה עילית פתוחה עם כיסוי ע"י מערכת הצללה בצפיפות של עד 30% ליצירת חזית חמישית משופרת. שטח זה לא יחשב במניין השטחים המותרים. בחלקה של קומה זו, קומת עמודים כפולה למבנה המשרדים בן 14 קומות. מעליהן קומה חלקית למתקנים טכניים. כמו כן, תותר בניית קומת חניה תת-קרקעית שניתן לשלב בה מחסנים ומתקנים טכניים, על כל שטח המגרש כולל חלקים מתחת לרחבה הציבורית. הכניסה להולכי רגל למבנה המשרדים תהיה במרכז של הרחבה הציבורית בלבד. <u>רחבה ציבורית</u>: בפינה הדרום-מערבית של המגרש לא תותר בניה אלא תת-קרקעית עבור חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. השטח יפותח כרחבה ציבורית ותתאפשר זיקת הנאה לציבור.	הוראות בניה
ב. העיצוב הארכיטקטוני של בניין המשרדים יבטה תמירות ע"י שימוש בחומרי ציפוי ועיבוד נפח המבנה. חומרים קשיחים ע"י שילוב אבן גרניט, אלומיניום וזכוכית בתיאום עם מחלקת תכנון עיר של עיריית אשדוד. יש להתחשב בקרבת המבנה לים בשימוש בחומרים עמידים לציפוי חיצוני, מעקות וכד'. תובטח כיסוי שטח התניון העליון – מעל המסחר – ע"י מערכת הצללה מאלומיניום בצפיפות שלא תעלה על 30%, ע"מ לשפר מראה היחזית החמישית.	ב. עיצוב אדריכלי

4.1 שם ייעוד: דרך מאושרת – תא שטח 2

שימושים	4.1.1
תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות.	
הוראות	4.1.2
ב. לא תותר בניה כלשהי	הוראות בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שימושים מותרים	שטחי בניה מ"ר									אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שירות		עיקרי	שירות												
					כללי	חניה		כללי	חניה											
מסחר ונמשרדים	1	9,222	מסחר	3,900 (1)	2,100	500	--	800	5,800	33,200	360	75	67	17 (2)	1	לפי המסומן בתשריט				
			משרדים	14,000	3,800	1,500	--	800	--							לפי המסומן בתשריט				
סה"כ				17,900	5,900	2,000	--	1,600	5,800											

(1) 3,300 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו-600 מ"ר עיקרי ביציעים בחנויות עפ"י החוק ובהתאם למסמך בסעיף 4.1.2.א
 (2) קומת מסחר גבוהה הכוללת גלריה + קומת חניה עילית פתוחה ובחלקה קומת עמודים למבנה המשרדים + 14 קומות משרדים + קומה חלקית למתקנים טכניים

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- היתרים יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובאישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- תנאי להיתר בניה הינו תשלום היטל השבחה.
- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.
- היתרי בניה יינתנו בתנאי תיאום ואישור תכניות ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אקוסטיקאי מוסמך בעניין רעש הנגרם מהפעילות הצפויה בהתאם להנחיות איכות הסביבה בסעיף 6.9.ג. להלן.
- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת סילוק פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה לפי הנחיות איכות הסביבה בסעיף 6.9.ד. להלן.
- תנאי להיתר בניה יהיה עמידת המבנה בתקן ישראל 413.

6.2. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה ובהתאם לנספח תנועה וחניה לתכנית זו.

6.3. הוראות בנושא חשמל

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.4 תשתיות

- א. ביוב: המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית, בהיוועצות עם משרד הבריאות, לרבות בקשר לאספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- ב. מים: תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתיה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ג. פינוי פסולת: תובטח הפרדה והתפלגות של סוגי פסולת בהתאם לתכליות המוצעות כגון: מסחר, מגורים, מוסדות וכו'.

6.5 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שתינתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 זכות מעבר להולכי רגל

יחולו הוראות תכנית 3/מק/2223 סעיף 6.4 ד בעניין רישום זיקת הנאה למעבר רגלי.

6.7 ניקוז

עפ"י תמ"א 4/ב"4, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש לקליטת מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחום המגרש. אם השטח לחילחול הינו פחות מ-15% חדיר מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.8 הנחיות משרד הבריאות למבנים משולבים

- 6.8.1 תחוב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- 6.8.2 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.
- 6.8.3 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה

6.9 איכות הסביבה

- א. **שפכים**
 1. לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.
 2. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.
- ב. **זיהום אוויר**
 1. מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן יצוידו במערכת מנדפים מתאימה שתכלול בנוסף: מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים, מסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה בסיסבה ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לשימושים רגישים.

2. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם או מזוט.
3. מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג המבנה הגבוה בסביבה, על מנת להבטיח עי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים.

ג. רעש

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד אקוסטיקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה לא צפויה לגרום למטרדי רעש לשימושים רגילים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר – התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992).
2. במתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או שאינם מוגנים אקוסטים, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.
3. חדרי המכונות הכוללות מעליות, גנרטורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004, נובמבר 1981.

ד. פסולת

1. כל פסולת ברת מיחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למיחזור, בהתאם למערך הקיים בעיריית אשדוד. עסקים עתירי פסולת ברת מיחזור (כדוגמאת מרכולים) יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.
2. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות- טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.

ה. חומ"ס

לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.

ו. **בניה ירוקה**: בהתחשב כי תוספת הבניה המוצעת מתוכננת מעל מבנה מסחרי קיים ומאוכלס הכולל חניון תת-קרקעי, יש לעודד קריטריונים של בנייה ירוקה עבור מבנה המשרדים המתוכנן וליישם לעת הליך בקשה להיתר בניה, כגון טכנולוגיות בניה ידודותיים לסביבה, בניה תואמם אקלים, אמצעים חוסכי אנרגיה וכיו"ב

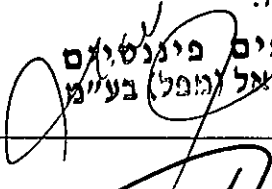
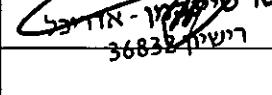
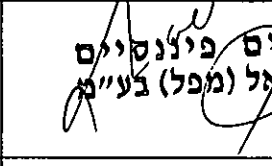
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: 27/11/13 מספר תאגיד: 520038332	חתימה:  מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ	שם: ביסמוט יואל או שטרסלר לוי (מורשי חתימה מקבוצה א') שבי ראובן (מורשה חתימה מקבוצה ב') תאגיד: מנופים פיננסיים לישראל (מ.פ.ל) בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 24/11/13 מספר תאגיד: 512501982	חתימה:  חטימה לטר טינגמן - אדויל רישון 36838	שם: וולטר שיינקמן תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 520038332	חתימה:  מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ	שם: ביסמוט יואל או שטרסלר לוי (מורשי חתימה מקבוצה א') שבי ראובן (מורשה חתימה מקבוצה ב') תאגיד: מנופים פיננסיים לישראל (מ.פ.ל) בע"מ	בעל עניין בקרקע (בעלים) בעל עניין בקרקע (חוכרים)