

1013795

16.02.2014

משרד התכנון והבניה

מחוז הדרום

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 126/101/02/3

שם תוכנית: יצירת מגרשים חדשים עבור בית ספר חקלאי, מבנים ומוסדות ציבור, ותעשייה קלה ומלאכה, באזור החווה החקלאית באשדוד.

מחוז: הדרום  
 מרחב תכנון מקומי: אשדוד  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד</p> <p>החליטה בישיבת ועדת משנה/מליאה מס' 201315      20.08.13 מתאריך 10.11.09</p> <p>להמליץ לאשר תוכנית מס' 126/101/02/3 שינוי לתוכנית 72/101/02/3      101/02/3, 57/101/02/3, 17/101/02/3</p> <p>6614      סג"ר גבריאל כנפו      יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה אשדוד</p> <p>א"ר טלמה נער      מהנדס הועדה</p>	
---	--

50004

אדריכלית אילנה אלעזר-גרינברג  
 ס/מנהל אגף תכנון עיר עירונית אשדוד

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: 2.10.13</p> <p>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>10/4/13      יו"ר הוועדה המחוזית      האריך</p>	
--	--

משרד התכנון והבניה

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה לשנות יעודי קרקע במתחם החווה החקלאית לטובת מגרש חדש של כ-16 דונם עבור חווה חקלאית + 6 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, ו-3 מגרשים לתעשייה קלה ומלאכה. בנוסף התכנית מבטלת שטח עבור תחנת מעבר לפסולת ומחזירה את השטח ליעוד של יער פארק חופי עפ"י תמ"א 22 ויוצרת רצועות שצ"פ המפרידות בין תחום היער פארק חופי לבין המגרש למתקן הנדסי, ובין השטח המיועד לתעשייה קלה ומלאכה, והשטח למבנים ומוסדות ציבור. כמו כן תכנית זו באה ליצור תוואי חדש של כבישים עם גישה משד' משה סנה למגרשים החדשים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יצירת מגרשים חדשים עבור בית ספר חקלאי, מבנים ומוסדות ציבור, ותעשייה קלה ומלאכה באזור החווה החקלאית באשדוד.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

126/101/02/3

מספר התוכנית

147,000 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20/10/2013

תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון אשדוד

קואורדינטה X 168/625  
קואורדינטה Y 634/875

**1.5.2 תיאור מקום** מתחם החווה החקלאית מדרום לאזור התעשייה הקלה ומצפון לבית העלמין.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** עיריית אשדוד רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

יישוב

אשדוד

שכונה

אזור התעשייה הקלה, חווה חקלאית רח' העבודה ושד' משה סנה

רחוב

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2064	• מוסדר	• חלק מהגוש		3,4,5,15,27
2069	• מוסדר	• חלק מהגוש		39
471	• מוסדר	• חלק מהגוש		9,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
72/101/02/3	חק-1 (אזור חקלאי) צפ-1 (שצ"פ) כב-1 (דרך קיימת) כב-5 (דרך מוצעת)
57/101/02/3	1, (שטח למתקן הנדסי) 2,3 (שפ"פ) 4, (יער חופי) (דרכים)
101/101/02/3	1,4 (שצ"פ) (דרכים)
17/101/02/3	(דרך, שטח לחווה חקלאית)
101/02/3	(אזור חקלאי, שצ"פ)

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מרחב תכנון מקומי שורקות

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/01/1981	2682	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 17/101/02/3 ממשיכות לחול.	שינוי	17/101/02/3 -
26/08/2004	5324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 57/101/02/3 ממשיכות לחול.	שינוי	57/101/02/3 -
22/05/2000	4882	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 72/101/02/3 ממשיכות לחול.	שינוי	72/101/02/3 -
20/11/2006	5597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 101/101/02/3 ממשיכות לחול.	שינוי	101/101/02/3 -
13/01/1960	761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 101/02/3 ממשיכות לחול.	שינוי	101/02/3 -
23/10/2000	4927	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 78/101/02/3	כפיפות	78/101/02/3 -
25/11/1997	4591	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 62/101/02/3	כפיפות	62/101/02/3 -
24/03/2003	5169	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 2095/מק/3	כפיפות	2095/מק/3 -
16/11/1995		תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 22	כפיפות	תמ"א 22 -
13/05/2009		תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 5/ב34	כפיפות	תמ"א 5/ב34 -

**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 רבקה פפה	20/10/2013	לי"ר	19	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי רבקה פפה	20/10/2013	1	לי"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	עיריית אשדוד וועדה מחוזית	ד"ר אפריים מריניאנסקי	20/10/2013	1	לי"ר	1:1000	מנחה	נספח תנועה וחניה
	עיריית אשדוד וועדה מחוזית	ד"ר אפריים מריניאנסקי	20/10/2013	1	לי"ר	1:1000	מנחה	נספח תכנון פיזי
	עיריית אשדוד וועדה מחוזית	ד"ר אפריים מריניאנסקי	20/10/2013	1	18	1:1000 1:2500	מנחה	נספח ניקוז
	חברת יובלים וועדה מחוזית	רן ברזייק מהנדסים	20/10/2013	1	8	1:1000	מנחה	נספח מים וביוב
	פקיד היערות	שלפ מעבדה חקלאית	20/10/2013	1	46	1:750	מחייב	נספח וסקר עצים בוגרים
	עיריית אשדוד	מדבא מודדים שמעון ורזגר	01/12/2013	לי"ר	2	לי"ר	מחייב	טבלאות הקצאה

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 (י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד	לי"ר	רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545318	לי"ר	08-8677810		

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית אשדוד	לי"ר	רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545318		08-8677810	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות הפיתוח מדינת ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888			

#### 1.8.4 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	אדרכלית	200055010	40126	לי"ר	לי"ר	רח' הנביא נחום 3 אשדוד		052-6644763	153-526644763	Rebecapape@gmail.com
עורך	אדריכל	032456931	117684	לי"ר	לי"ר	רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545318		08-8677810	Eldadk@ashdo.d.muni.il
מודד	מודד		438	לי"ר	לי"ר	רח' הפלדה 7 אור יחודה	03-6342147	050-5310160	03-6342095	Mxmedidot@gmail.com
יועץ תנועה	איג"י			לי"ר	לי"ר	רח' חוני המעגל 4 ת"א 61216 ת.ד. 21623	03-5462487		03-5462540	efmar@netvision.net.il
יועץ תכנון פיזי וניקוז	איג"י			לי"ר	לי"ר	רח' חוני המעגל 4 ת"א 61216 ת.ד. 21623	03-5462487		03-5462540	efmar@netvision.net.il
יועץ מים וביוב	מחנדס			לי"ר	לי"ר	רח' עמינדב 23 ת"א 67898	03-5622254	054-4544225		ran@berejik.co.il
מודד	מודד			לי"ר	לי"ר	רח' הברזל 3 ת"א 69710	03-6485999		03-6487272	arie@medva.co.il
יועץ סקר עצים בוגרים	אגרונום			לי"ר	לי"ר	ת.ד. 2049 רחובות 76120	08-9365873		08-9363860	Shelef-o@inter.net.il

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

2.1.1 שינוי יעוד קרקע ויצירת מגרשים חדשים לייעודים הבאים:  
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה קלה ומלאכה, שצ"פ ומתקנים הנדסיים לתחנת שאיבה לביוב.

2.1.2 קביעת זכויות והנחיות בניה.

2.1.2 קביעת תוואי חדש לדרכים.

2.1.2 ביטול מגרש המיועד לתחנת מעבר לפסולת.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע משטח חווה חקלאית ושצ"פ ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור לחינוך עבור מגרש של כ-16 דונם לבית ספר חקלאי, ויעוד של מבנים ומוסדות ציבור עבור 6 מגרשים למבני ציבור, כהגדרתם בתכנית מתאר אשדוד למבני ציבור.

2.2.2 שינוי יעוד קרקע משטח למתקן הנדסי, שפ"פ ואזור חקלאי ליעוד של יער פארק חופי לפי תמ"א 22, רצועת שצ"פ ויעוד של מתקנים הנדסיים עבור מגרש לתחנת שאיבה לביוב.

2.2.3 שינוי יעוד קרקע מדרכים ושצ"פ ליעוד קרקע של תעשייה קלה ומלאכה ב-3 מגרשים חדשים, וקביעת זכויות והנחיות בניה במגרשים אלו.

2.2.4 שינוי תוואי דרכים לגישה למגרשים החדשים כולל שביל למגרש תחנת שאיבה לביוב.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	147.000 ד'
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12000	+10,770	1230 (1)	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		2806.4	+2806.4	0	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה
		38430	+38430	0	מ"ר	מבנים ומוסדות 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 שתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

(1) עפ"י תכנית 17/101/02/3, שטח עקרי = 5% משטח מגרש החווה לחינוך חקלאי (24.598 דונם).

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	מסדרון תשתיות	הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה	איחוד וחלוקה		
	1			1,2,3	1,2,3	דרך מוצעת
	4			5,6	4,5,6	דרך מאושרת
		10	10	10	10	שביל
				20	20	מתקנים הנדסיים
				30,31,32,33,34,35	30,31,32,33,34,35	מבנים ומוסדות ציבור
	40		41	40,41,42	40,41,42	שצ"ם
50,51,52				50,51,52	50,51,52	תעשייה קלה ומלאכה
			60	60	60	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (בית ספר חקלאי)
			70		70	יער פארק חומי
					80	קרקע חקלאית

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
11.67	17,161	דרך מאושרת		8.35	12,274	דרך מאושרת
3.61	5,306	דרך מוצעת		12.68	18,641	דרך מוצעת
14.38	21,144	שצ"פ		22.85	33,592	שצ"פ
0.19	275	קרקע חקלאית		24.98	36,718	קרקע חקלאית
11.20	16,456	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (בית ספר חקלאי)		16.73	24,598	חוה חקלאית
39.46	58,000	יער פארק חופי		4.33	6,372	יער פארק חופי
0.68	1001	מתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה לביוב)		9.05	13,300	מתקן הנדסי
4.77	7,016	תעשייה קלה ומלאכה		1.03	1,505	שפ"פ
13.07	19,215	מבנים ומוסדות ציבור				
0.97	1,426	שביל				
<b>100</b>	<b>147,000</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100</b>	<b>147,000</b>	<b>סה"כ</b>

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: דרך מוצעת (תאי שטח 1-3)</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מעבר כלי רכב ותשתיות עיליות ותת קרקעיות, חניה.	א
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
מעבר כלי רכב ותשתיות עיליות ותת קרקעיות, חניה.	.א

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת (תאי שטח 4-6)</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מעבר כלי רכב ותשתיות עיליות ותת קרקעיות, חניה.	א
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
מעבר כלי רכב ותשתיות עיליות ותת קרקעיות, חניה.	.א

<b>שם ייעוד: שביל (תא שטח 10)</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך גישה ומעבר לתחנת שאיבה לביוב בתא שטח 20 ולשצ"פ בתא שטח 41.	א
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>4.2.2</b>
תינתן אפשרות למעבר הולכי רגל ולרכב שירות וחרום בלבד, תינתן אפשרות למעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות בין תחנת השאיבה לדרך.	.א

<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תא שטח 20)</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
תחנת שאיבה תת קרקעית לביוב.	א
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
חל איסור בניה ברדיוס של 50 מטר מסביב לתחנת השאיבה.	.א

<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 30-35)</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
מוסדות חינוך: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל. מוסדות תרבות: מרכז קהילתי, אולם ספורט, אולם מופעים, בית נוער.	א
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
אופי הבינוי יהיה בהתאם למפורט בתכנית מתאר אשדוד לבנייני ציבור, תכנית 78/101/02/3.	.א

<b>שם ייעוד: שצ"פ (תאי שטח 40-42)</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
פיתוח גנני, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.	א
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
פיתוח גנני, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.	.א

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה (תאי שטח 50-52)</b>	
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א	תעשייה קלה ומלאכה למצבות לבית עלמין.	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א	לא יותרו תעשיות, מחסנים או עסקים העושים שימוש בייצור, באחסנה או במסחר של חומרים מסוכנים המחייבים היתר רעלים לפי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996.	
ב.	<b>זיקת הנאה</b>	בתאי שטח 50 - 52 תובטח זיקת הנאה כמסומן בתשריט לטובת מעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב, וזכות מעבר כאמור תעוגן ותרשם בספרי המקרקעין. בתחום זיקת ההנאה לא תותר כל בניה שיש בה למנוע מעבר חופשי.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (בית ספר חקלאי) תא שטח 60</b>	
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א	שטח המיועד לבית ספר חקלאי : חממות, מחסנים, ביתני כיתות, מעבדה, אודיטוריום להרצאות, משרדי הנהלה, סככת צל לתלמידים כולל ספסלים (לכ-100 תלמידים), מזכירות / אב בית, מבנה שירותים.	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א	שטח קרקע לעיבוד חקלאי של לפחות 3 דונם עבור תלמידי ביה"ס. אופי הבינוי יהיה בהתאם למפורט בתכנית מתאר אשדוד לבנייני ציבור, תכנית 78/101/02/3.	

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: יער פארק חופי (תא שטח 70)</b>	
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>	
א	באזור יער פארק חופי עפ"י תמ"א 22 ובאזור יער פארק חופי שלא עפ"י תמ"א 22 יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט הבא :	
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	שטח המיועד לטיפוח ונטיעת בוסתנים וצמחית חולות א"י בלבד תוך שמירה על המאפיינים הטבעיים של השטח.	
ב.	מבלי לגרוע בהוראות כל דין, יותרו ביער פעילויות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ופנאי בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, שילוט הסברה, הכוונה והוקרה וכמו כן שימוש חקלאי ורעייה המותרים עפ"י כל דין.	
ג.	פיתוח חניונים יעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל. חומרי הגימור לשטחי חנייה יהיו קרקע טבעית ו/או מצעים מהודקים. הגדרת גבולות אזורי החנייה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן, בולי עץ, וכד').	
ד.	תותר הקמת פסלים.	
ה.	שילוט: החומרים לביצוע השילוט ביער יהיו מתכת, אבן, זכוכית, ועץ, באישור קק"ל.	
ו.	תותר הקמת דרכי יער, חניות ושבילי מטילים. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מינימלי של 4 מ'. חומרי הגימור לדרך לשבילי מטילים ולחניות יהיו קרקע טבעית ו/או מצעים.	
ז.	יותרו כל הפעולות הנחוצות לביצוע נטיעת עצים ובכללם: תיחוח וחיפוי, בניית שיחים ולימנים, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע וטיפול בצמחייה מתחרה.	
ח.	כל השימושים והפעולות ביער טעונים תאום עם הקרן הקיימת לישראל.	

<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית (תא שטח 80)</b>	
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>	
א	עפ"י מדיניות משרד החקלאות.	
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א	עפ"י מדיניות משרד החקלאות.	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (השטח) % משטח תא	שטחי בניה מ"ר/אחחים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כפי שמסומן בתשריט				1	4	18	20	16800 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	2400 מ"ר	9600 מ"ר	16456	60	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (בית ספר חקלאי)
				1	1	4	30	30%	-	-	-	30%	1001	20	מתקנים הנדסיים
				-	1	5	50	50%	-	-	10%	40%	2915	50	תעשייה קלה ומלאכה
				-	1	5	50	50%	-	-	10%	40%	2100	51	
				-	1	5	50	50%	-	-	10%	40%	2001	52	
				1	4	18	50	280%	40%	40%	40%	160%	3765	30	מבנים ומוסדות ציבור
				1	4	18	50	280%	40%	40%	40%	160%	3030	31	
				1	4	18	50	280%	40%	40%	40%	160%	3049	32	
				1	4	18	50	280%	40%	40%	40%	160%	3002	33	
				1	4	18	50	280%	40%	40%	40%	160%	3243	34	
				1	4	18	50	280%	40%	40%	40%	160%	3126	35	

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר**

- 6.1.1 היתר בניה ינתן עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאי אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון יזם התכנית על כל שטח התכנית.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 60 (מבנים ומוסדות ציבור לחינוך) יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול את העמדת המבנים ותכנית פיתוח לרבות שטח שער כניסה, שבילים, שטחים לעיבוד חקלאי וכו'.
- 6.1.3 לא יהיה ניתן להוציא היתרים לשימושים המאפשרים אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים בתחום 180 מטר כמסומן בתשריט מצפון לתכנית.
- 6.1.4 אם יתגלו בשטח שבנידון עתיקות, חלה חובה להזמין את פקח רשות העתיקות בטרם עבודות עפר בשטח. בהיתר יירשם כי תימסר הודעה בכתב לרשות העתיקות 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין.
- 6.1.5 אישור פקיד היערות לעניין ביצוע הנדרש לעצים לשימור ועצים להעתקה.
- 6.1.6 המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית, בהיוועצות עם משרד הבריאות, לרבות בקשר לאספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- 6.1.7 תנאי למתן טופס 4 במגרש שבו מסומן בתשריט מבנה / גדר / סככה להריסה, הינו הריסה בפועל של המבנה שיוסמן להריסה גם בבקשה להיתר של אותו מגרש.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

**6.4 תשתיות מים וביוב**

- 6.4.1 תחנת השאיבה תיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים 2008.
- 6.4.2 השפכים יוזרמו בגרביטציה אל תחנת שאיבה שתיבנה במתחם ויוסנקו אל המערכת העירונית.
- 6.4.3 תכניות מפורטות להיתר בניה של תחנת השאיבה וקווי אספקת מים תוגשנה לקבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- 6.4.4 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה, כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בנקודות בהן קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת מי השתייה. ההתקנות יבוצעו עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- 6.4.5 מערכת המים מתוכננת להיות סגורה בטבעת עם מערכת המים הקיימת באותו אזור ומוזנת מהרשת העירונית. נדרשת הפרדת מערכות מים לשימושים השונים והתקנת אביזר למניעת זרימה חוזרת כמפורט בהוראות התכנית.

**6.5 עצים לשימור והעתקה**

- 6.5.1 עץ לשימור:  
בנספח סקר עצים בוגרים מסומנים עצים לשימור, כל תכנית שתאושר למגרש (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) בו מסומן עץ לשימור כאמור, חייבת להראות את האמצעים שיינקטו על ידי היזם להגן ולשמור על העצים במהלך העבודות ולאחר מכן על ידי הבעלים או הרשות המקומית, האמצעים יכללו בין השאר: הגנה פיזית לעץ (גדר איסכורית), השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכנית הפיתוח והגיטון וכדומה.
- תכנית השימור כאמור תיערך על ידי מתכנן נוף בשיתוף אגרונום ותאושר על ידי פקיד היערות.
- 6.5.2 עץ להעתקה:  
בנספח סקר עצים בוגרים מסומנים עצים להעתקה, כל תכנית שתאושר למגרש (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) בו מסומן עץ להעתקה כאמור, חייבת להראות את האמצעים שיינקטו על ידי היזם להגן ולשמור על העצים במהלך העבודות, להעתקת העץ למקום חדש ואת האמצעים לשמירה על העץ לאחר ההעתקה, על ידי הבעלים או הרשות המקומית.
- האמצעים יכללו בין השאר:  
הגנה פיזית לעץ (גדר איסכורית), השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכנית הפיתוח והגיטון וכדומה.
- תכנית השימור כאמור תיערך על ידי מתכנן נוף בשיתוף אגרונום ותאושר על ידי פקיד היערות.

**6.6. הוראות בנושא חשמל**

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

\* 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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**6.7. בניה לפי תקן ישראלי לרעידות אדמה**

6.7.1 היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.7.2 כל מבנה חדש שיוקם בתחום התכנית יבנה עפ"י דרישות ת"י 413 ובהתאם לחוק.

6.7.3 תכנון המבנים לעמידה ברעידות אדמה יביא בחשבון את פוטנציאל האזור להתנזלות קרקע.

**6.8. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לתוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



**6.9 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.

**6.10 זיקת הנאה**

תחום זיקת ההנאה כמסומן במסמכי התכנית.  
בתחום זה תובטח זכות מעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל, וזכות מעבר כאמור תעוגן ותרשם בספרי המקרקעין.

**6.11 בניה משמרת מים לפי תמ"א 4/34**

- א. יש לבנות בניה משמרת מים, פרט לאזור המיועד לתעשייה קלה ומלאכה, עפ"י ההנחיות הבאות :
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
  2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.
  3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
  4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
  5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.
- ב. בשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום המופיעים בסעיף 4.6, יעוד לתעשייה קלה ומלאכה, מי נגר החשודים כמזוהמים יופנו לטיפול קדם, בטרם הזרמתם למערכת הניקוז.

**6.12 קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים בהתאם לתמ"א 5/34**

- בתחום התכנית, לאורך רחוב משה סנה, מסומן מסדרון תשתיות תת קרקעי ברוחב של 20 מ' המיועד להנחת קו מים עתידי.
- א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של 3 מ' מציר קו המים.
  - ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ואו העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בניה.
  - ג. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.
  - ד. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל אישור חברת "מקורות" לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בנייה.

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

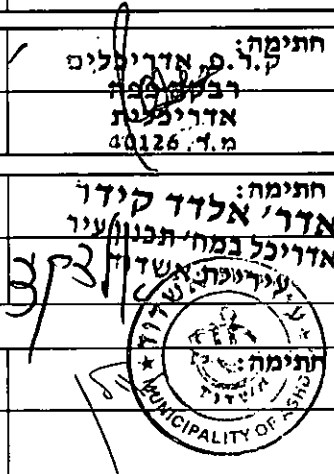
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 15 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

שם: וועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד	חתימה:	תאריך:	יחם ומגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
שם: אדרי רבקה פפה	חתימה: ק.ר. ס. אדריכלים	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: אדריכלית	מספר תאגיד: 40126		
שם: אדרי אלדד קידר	חתימה: אדרי אלדד קידר	תאריך:	עורך התכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: 373		
שם: עיריית אשדוד	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		



אין לטעון התנגדות עמומה להכנת תוכנית רחובות שני החיים מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית תכננה על ידי התכנון כלכלי. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא תוקצו השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגובה ובתנאים זכר את המטות המסכמת כל בעל זכות בשטח תדון ראו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה וע"י כל דין. למען חסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתוכנית, אין כחתימתנו על התכנית חכרת או

11-02-2014

הודאח בקיום הסכם כאמור ואו זכותינו לנטרל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ראו על כל נכות אחרת העומדת לנו מכה ווסכם כאמור וע"י כל דין. שכו החימתנו ניתנת אך ורק מוסדות מבט תכנונית

**ענת ישראל - ס/מתכנת**  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים