

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

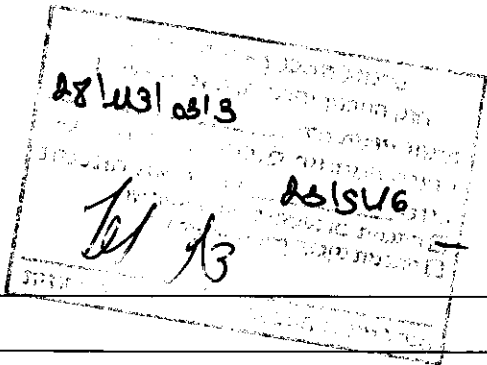
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 28/113/03/3

שם תוכנית: מגרש מס' 2 - מתחם מע"ר צפון אשדוד

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אשדוד
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מס' תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט מצוי במע"ר הצפוני של אשדוד באזור המכיל שימושים מעורבים קרי מסחר בקומות הנמוכות, עסקים ודירות. מגרשים השכנים והמגרש נשוא התכנון אשר נמצאים בבניה מכילים רובם מגדלים גבוהים המתנשאים לגובה של עשרות קומות.

זכויות בניה המקוריות איפשרו 14,000 מ"ר משרדים, 3,700 מ"ר מסחר ו- 60 יח"ד מעל 5 מרתפי חניה.

בדיונים רבים שנעשו בין היזם לרשות המקומית הוחלט בסופו של דבר לשנות את תמהיל השימושים בפרוייקט באופן שהיא תקטין את כמויות המסחר והמשרדים, יגדיל את כמות היח"ד בהתאם לצפיפות שנקבעה ע"י רשות המקומית ויאפשר הקמת מגדל של מגורים המכיל יח"ד גדולות ושירותי נלווים, כולן צופות אל הים בלא הפרעה וזאת על פי מדריך הבניה לגובה של משרד הפנים.

מדריך זה כאמור, מנחה תכנון פרויקט שמכוון לשכבה סוציאו-אקונומית גבוהה בכל עת שמתוכנן מגדל רב קומות, מכיוון שהחזקת בניין זה כרוכה בעלות גבוהה יחסית.

ע"מ להעצים את יוקרת הבניין נבחן החתך של הבניין באופן שקומת המגורים הראשונה צופה על קו החוף בלא הפרעה, זאת ע"י תכנון 5 קומות משרדים על גבי 2 קומות מסחר וקומה טכנית כבסיס למגדל המגורים.

בסיס זה מכיל בריכת שחיה ומועדון בריאות לרווחת הדיירים.

בנוסף לכך, קיימת הפרדה מוחלטת בין החניות התת קרקעית המשרתות את המסחר והמשרדים לבין החניות הפרטיות שישרתו את המגורים וכן בדרכי הגישה למשרדים ולמגורים באופן מוחלט.

בסופו של דבר הפרוייקט מכיל 3,075 מ"ר עיקרי למסחר ב- 2 קומות, קומת כיכר מערבית, קומת הטיילת המזרחית, 7,000 מ"ר משרדים ו- 119 יח"ד בנות 4 חדרים, 5 חדרים ופנטהאוסים בני 6 ו- 7 חדרים בקומה עליונה.

הצפיפות של הפרוייקט מגיעה ל- 20 יח"ד לדונם נטו והתאפשרה לאור סמיכותו למרכז תחבורתי, תכנוני כפרוייקט יוקרתי כאמור והוראות בדבר הבטחת חברת ניהול לאחזקה ותפעול הפרוייקט עפ"י הוראות הבנייה לגובה.

שלב ראשון נמצא בבניה בימים על פי היתר שהוצא מכוח תכנית מפורטת מס' 28/113/03/3. מאחר שהתכנית כוללת הוספת 59 יח"ד, לא נדרש הקצאה של דירות קטנות ברות השגה עפ"י דרישת סעיף 63 ב' לחוק התכנון והבניה. כמו כן לבניה המוצעת לא יתווספו חומרי חפירה ומילוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מס' 2 - מתחם מע"ר צפון אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

28/113/03/3

מספר התוכנית

8,486 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

12.7.2016

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד ואו חלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

אשדוד

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 ממונים כלליים

165948

קואורדינטה X

633560

קואורדינטה Y

רחוב הבנים, מע"ר צפון אשדוד

1.5.2 תיאור מקום

אשדוד

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

אשקלון

נפה

אשדוד

יישוב

1.5.4 כתובות שבתן תלה התוכנית

יפורסם ברשומות

מע"ר צפון הבנים

שכונה

רחוב

12.7.16

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2072	מוסדר	חלק	-	31,78,82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/גאי שטח מתוכנית קודמות ט"א נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/113/03/3	2, צ 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
15/113/03/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה כל יתר ההוראות בתכנית 15/113/03/3 ממשיכות לחול.	5150	23.1.03

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	12.7.16		15		מחייב	הוראות התוכנית
			14.7.16	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		צ'רנובסקי אולגה	7.8.16	1		1: 250	מנחה	נספח תנועה
		מרש אדריכלים בע"מ	22.8.16	1		1: 500	מנחה (מחייב להעמדת המבנה במגרש ומיקום כיתת הגן ילדים)	נספח בינוי
	המשרד לאיכות הסביבה	יוזמות למען הסביבה והקהילה	מרץ 2011		54	ל.ר	מנחה	דו"ח מיקרו אקלים הצללות ורוחות
		גיאופרוספקט	מרץ 2013		23		מנחה	סקר סיכונים סיסמיים

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 חזים התכנית										
חמקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מר יגאל דמרי	054348446		י.ח דימרי בע"מ	511399388	רח' ירושלים 1 ת.ד. 71 נתיבות	08-9939000		08-9944437	
	גב' איריס דמרי	057723181								

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		שערי העיר, יפו 216, ירושלים	5318888-02		5318706-02	daromtichnun@mmi.gov.il
				עיריית אשדוד (מכח הפקעה עפ"י סעיף 19)		רח' הגדוד העברי 10 רובע הקריה ת.ד. 28 אשדוד 77100	08-8545323			
חוכר				י.ח דימרי בע"מ		ת.ד. 71 נתיבות	08 - 9932333		08 - 9944437	

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	05637833	39619	מרש אדריכלים בע"מ		יצחק נפחא 25 ב"ש	6272427		6209126	marash@marash.co.il
מודד	מודד מוסמך		644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ		פארק גירון, רח' החומה 12. א.ת. חדש ראשון לתיון	03-9523332		03-9522628	
יועץ תנועה	מהנדסת	308966860	71624	צ'רנובסקי אולגה הנדסת תנועה ותחבורה		שד' משה דין 6/8 ירושלים 97570	02-5854483		02-5854483	olga.chernovskiy@gmail.com
יועץ אקלים	אדריכלית	052786886	35781	יזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ		ברקת 2, הוד השרון 45046	077-3508001		077-3508003	
יועץ ססמי	גיאולוג	33865064		גיאופרוספקט	557709045	רח' הנמר 21 מלחה י-ם	02-6789358		02-6781351	

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	לי"ר
הגדרת מונח	לי"ר

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

שינויים בתא שטח מספר 2 המיועד למגורים, מסחר ומשרדים ע"י תוספת יח"ד, הגדלת שטח הבניה למגורים, הקטנת שטח הבניה למשרדים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת כמות יח"ד המותרות מ 60 ל 119 יח"ד לפי התמהיל הני"ל.
2. הגדלת שטח הבניה למגורים (עיקרי) מ 4,200 מ"ר ל 18,000 מ"ר + 6,300 שטחי מרפסות.
3. הקטנת שטח הבניה למשרדים (עיקרי) מ 14,000 מ"ר ל 7,000 מ"ר + 200 מ"ר שטחי מרפסות.
4. הקטנת שטח הבניה למסחר (עיקרי) מ 3700 מ"ר ל 3075 מ"ר.
5. הוספת זכויות להקמת כיתת גן ילדים בשטח של 125 מ"ר.
6. הוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 קומות ו- 2 ק. טכניות ל- 41 קומות וקומת גג למתקנים טכניים.
7. שינוי קו בניין צידי נקודתי כך שמגובה 26 מ' יקטן קו הבניין נקודתי מ 5 מ' ל 3 מ' למרפסות בלבד.
8. הגדלת שטח תכסית מ 35% ל 50%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	8,486 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מונח בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאוסר	מוצב מאוסר	שטח	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
מסחר 2900 למסחר (מתוכם 300 מ"ר למעברים למסחר)	3075		-625	3700	מ"ר	
מבני ציבוד	125		125+	0	מ"ר	
תעסוקה מתוכם 200 מ"ר לגזוסטראות	7200		- 6,800	14000	מ"ר	
מגורים מתוכם 6300 מ"ר לגזוסטראות	24,300		+ 20,100	4200	מ"ר	
	119		59+	60	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				2	מגורים מסחר ותעסוקה
				600	שביל
				100	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
70.1	5952	מגורים מסחר ותעסוקה		70.1	5952	אזור משולב מסחר ומגורים
16.3	1384	שביל		16.3	1384	שביל
13.6	1150	דרך מאושרת		13.6	1150	דרך מאושרת
100	8486	סה"כ		100	8486	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

אזור מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>תותר הקמת מבנה למגורים, מסחר ותעסוקה:</p> <p>א. מסחר: חנויות מרכול, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בנקים, אולמות תצוגה, מועדוני ספורט, מרפאות, מכונים רפואיים, בתי מרקחת, משרדי תיווך, מספרות. כל האמור לעיל בתנאי השימושים לא יהוו מטריד כלשהו לסביבה ו/או למגדל המגורים והמשרדים מעל עפ"י שיקולה הבלעדי של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תעסוקה: יותר כל סוגי המשרדים ובכלל זה מרפאות, קופת חולים ובתי מרקחת, רפואה משלימה, מכונים רפואיים, משרדים עו"ד, רו"ת, בית חולים פרטי, משרדי תווך, בנקים, דואר, מכונים פרטיים ומעבדות, משרדי ממשלה ועירייה.</p> <p>ג. מגורים: תותר הקמת מגדל מגורים אחד הכולל 119 יח"ד יוקרתיות מעל קומות המשרדים. במסגרת קומות אלו ובשילוב עם המסחר והמשרדים (ק. 1-7) ניתן להקים: מועדון דיירים בקומת מסחר ובקומת מגורים ראשונה, בריכות שחיה מוצללות, ספא, מגרש מיני גולף, חדר כושר וכדומה בקומת מגורים ראשונה לשרות המגורים.</p> <p>ד. גן ילדים: ישמש לכיתת גן ילדים. לכיתת הגן תוצמד מרפסת פתוחה לשמיים. שטח כיתת הגן והמרפסת הצמודה ירשמו על שם עיריית אשדוד. נספח בינוי מחייב לעניין מיקום כיתת גן הילדים.</p> <p>ה. שטחי הבניה מתחת לכניסה קובעת ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. תובטח הפרדה בין החניה למגורים לחניה למסחר ומשרדים. כמו כן, יותרו מתקנים טכניים, מחסנים, מבואות, מעברים וחדרי מדרגות.</p>	<p>א.</p>
הוראות	4.1.2
<p>חתך המבנה יהיה כדלקמן:</p> <p>שלוש קומות מרתף, 7 קומות של שימושים שונים של תעסוקה לפי הפרוט הבא:</p> <p>קומות 1-2: מסחר ותעסוקה</p> <p>קומה 3: מסחר, גן ילדים ותעסוקה.</p> <p>קומות 4-7: תעסוקה.</p> <p>קומה 8: קומה טכנית.</p> <p>קומות 9-41: מגורים.</p> <p>קומה 42 – קומת גג טכנית.</p>	<p>א. חתך המבנה</p>
<p>יותר שימוש בציפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, אבן נסורה או סינטטית, זכוכית, ואלומיניום. יותר שימוש בטיח צורני ו/או בטון גלוי במקומות מסויימים משיקולי טכנולוגית בניה באישור מהנדס העיר.</p> <p>מתקנים טכניים יוסתרו על הגג.</p> <p>הבניין ישתלב עם הסביבה תוך הפנית המסחר לכיכר ממערב כמו כן תהיה הפרדה בין הכניסות למגדלי המגורים והכניסות לחנויות.</p> <p>הכניסה לקומה א' משתלבת עם הטיילת הקיימת בצד המזרחי וכניסה לקומת הקרקע מרחבה חדשה בצד המערבי של המגרש</p>	<p>ב. הוראות אדריכליות</p>
<p>תכנית בינוי ופיתוח השטחים המשותפים לטובת הדיירים בקומת המגורים הראשונה תאושר ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>ג. פיתוח</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הבריקה תיועד לשימוש דיירי הבניין. ▪ בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ▪ מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה 	<p>ד. הנחיות לבריכות שחיה</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ תהיה כניסה נפרדת מהמבנה המשמש למסחר ותעסוקה והמגורים לגן הילדים. ▪ גן הילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין, כניסות, יציאות ודרכי גישה. ▪ תעשנה הפעולות ההנדסיות כדי למנוע נפילת חפצים מגובה אל חצר הגן. ▪ מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים המסחר והתעסוקה על מנת למנוע סתימות והצפות ביוב בשטח הגן. ▪ תוצמד מרפסת פתוחה לשימוש גן הילדים. 	<p>ה. הנחיות לגן ילדים</p>
--	-----------------------------------

4.2	שם ייעוד: שביל
4.2.1	סימונים
א.	שטחים אלו ישמשו שבילי מעבר להולכי רגל ולתשתיות. יותרו עבודות פיתוח, גינון, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות על ותת – קרקעיות. הגישה לללובי המגורים במגרש מס' 2 תהיה משביל זה.
ב.	פיתוח השביל יהיה ע"י יזם תוכנית זו בצורה משתלבת עם הטיילת הקיימת ע"י תוכנית פיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.
4.2.2	הוראות
	תוכן תכנית פיתוח אשר בה יפורטו אלמנטים עיצוביים כגון: ריצוף, קירוי, צמחיה, ריהוט וניקוז תכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	סימונים
	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב
4.3.2	הוראות
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת (6)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות													
מגורים מסחר ותעסוקה	2	5952	3,075 מ"ר למסחר	14,000 (1)	0	17,856 (1)	66,556 מ"ר	1118	119	50%	מעל 130 מ' הקובעת לבניין (6)	41 + קומת גג טכנית (2)	3	כמסומן בתשריט			
			125 מ"ר לגן ילדים (3)														
			7000 משרדים + 200 מ"ר גזוסטראות														
			18,000 מגורים + 6,300 גזוסטראות														
			34,700 סה"כ														

הערות:

1. שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו לחניה, אחסון, מתקנים טכניים, מבואות, מעברים וחדרי מדרגות. שטחי שרות על קרקעיים ישמשו למבואות, חדרי מדרגות, מעברים במשרדים ובמסחר, מחסנים, מתקנים טכניים מרחבים מוגנים.
2. קומות משולבות מסחר ותעסוקה, קומה משולבת מסחר ותעסוקה וגן ילדים, 4 קומות תעסוקה, 1 קומת ביניים (מתקנים טכניים), 33 קומות מגורים + קומת גג טכנית. במידה ולא יהיה שימוש מלא לק. טכנית בין המשרדים למגורים ניתן יהיה לקיים שימושים עיקריים לתעסוקה בקומה זו באופן חלקי.
3. תוצמד מרפסת פתוחה בשטח של 160 מ"ר לכיתת הגן.
4. באישור מערכת הבטחון ניתן להתיר בניה עד לגובה המפורט להלן: 155 מ' מעל הכניסה הקובעת (187.85 מ' מעל פני הים) בתוספת אנטנה עד לגובה 172 מ' מעל הכניסה הקובעת (204.85 מ' מעל פני הים).
5. גובה המירבי לבינוי כולל מתקני עזר ותשתיות תומכות.
6. הכניסה הקובעת לבניין- רחוב הבנים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה בתנאים הבאים.	
א. היתר בניה יוצא לאחר שיובטח סילוק פסולת הבניה לאתר מוסדר ובאישור מהנדס העיר.	
ב. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור מוסמכת.	
ג. תנאי למתן היתר לאכלוס מבנים יהיה הצגת חוזה עם חברת ניהול לעניין ניהול ואחזקת הבניין.	
ד. באחריות ובמימון מגיש התכנית לאשר תשריט לצורכי רישום לכל שטח התכנית טרם הוצאת ההיתר.	
ה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.	
ו. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים המשותפים לטובת הדיירים בקומת המגורים הראשונה.	
ז. תנאי למתן היתר בניה עמידה בהוראות הנגישות: נגישות אל מבני מגורים בתחום מגרשי הבניה- מספר יחידות הדיור וחניות נגישים, מעלית נגישה. פירוט הסדרי הנגישות ואמצעים הנדסיים בתכניות בינוי, פתוח נוף, דרכים תנועה וחניה, תכניות הבנין ופיתוח המגרש.	
ח. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.	
ט. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד בריאות לעניין מגבלות בניה ברדיוס מגן של קידוח נקז חופי 21.	
י. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 (בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה) ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת מכוכב אחד) ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי לאישור טופס 4 יהיה עמידה בדרישות התקן.	
יא. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניתוח משטר רוחות בהתאם להנחיות תקן 5281 לבניינים לגובהם מעל 40 מטרים, באמצעות מודל ממוחשב או במנהרת רוח, ואישורו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.	
י"ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש	
י"ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות	
י"ד. תנאי למתן היתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוייה לאתר מוכרז.	
ט"ו. תנאי למתן היתר הינו תיאום בכתב עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום.	

6.2 תניה	
החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד. תובטח הפרדה בין החניה למגורים לחניה למסחר והמשרדים.	

6.3 הנחיות משרד הבריאות לתכנון מבני מגורים משולבים במסחר.	
1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה באישור מהנדס העיר.	
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או בדרך אחרת באישור משרד הבריאות.	
3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.	
4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת בניינים בעלת קרקעית אטומה.	

6.4 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.5 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

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

6.7 בריכת שחיה
<ol style="list-style-type: none"> 1. בריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבורים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.8 פסולת בניה
על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

6.9 סטייה ניכרת
כל תוספת יחידות דיוור/שינוי בקווי בנין/תוספת קומות, מעבר לאמור בסעיף 5 לעיל, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

6.10 רעידות אדמה
הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.

6.11 ניקח
<ol style="list-style-type: none"> 1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד ליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצע לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות. 3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 4. יש לשמור על כושר חדישות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

6.12 הנחיות כלליות לתשתיות												
<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ-2 מכבלים אלה.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו										
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'										

<p>אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום .</p> <p>מתקני הטרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר הקמה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006,</p> <p>ג. ביוב – כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר .</p> <p>ד. מים – אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. תבוצע הפרדה מלא בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון: כיבוי אש, שטיפונות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח)</p> <p>ה. ניקוז – ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר .</p> <p>ו. פסולת – מערך פינוי הפסולת שישרת את המבנים יכלול מערך לפסולת יבשה ולפסולת רטובה באמצעות מצנחות אשפה ודחסנים, או בשילוב מערכת קווי הולכה ושינוע עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית. בנוסף יוקם חדש אשפה למכלי פסולת למיחזור כגון נייר, סוללות וכד', עם נגישות מתאימה לדיירים.</p>

6.13 סיכונים סיסמיים:
<p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחילופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.</p>

6.14 בטיחות טיסה
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע ומימוש התכנית

בתכנית זו לא מוגדרים שלבי ביצוע. זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש וזם התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: חתימה: ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ 08-9939080	תאגיד: י.ח דימרי בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: מרש אדריכלים מייזל יצחק נפתא 25 ת.ד. 17309 טל 08-6270689, קמ 02-6209126	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	