

1014819

תכנית מס' 134/101/02/3

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29.04.2016

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

21-03-2016

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 134/101/02/3

שם תוכנית: מתחם מסחר משרדים, שב"צ ומגורים, רובע ז' אשדוד

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 134/101/02/3 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה: ביום 29.04.2016 לאשר את חונכיון התכנית לא נקבעה תענה אישור שר החונכית נקבעה תענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד החליטה בישיבת ועדת משנה/פליאה מס' 2011/02 מתאריך 18.04.11 מס' 2011/04 מתאריך 22.10.12 מס' 2014/08 מתאריך 27.05.14 להמליץ לאשר תכנית מס' 134/101/02/3 שנת לתכנית 2160/1/3...93... 16.04/3 יו"ר ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשדוד מנהל מינהל התכנון
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

אדרי' לדה קורסונסקי
מנהלת מחלקת תכנון עיר
עיריית אשדוד

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית בשטח של כ-100 דונם ממוקמת ברובע ז' באשדוד בצומת הרחובות רשב"י, יוחנן בן זכאי ורחוב רבי שמעון בן שטח. על שטח התוכנית חלות התוכניות הבאות תכנית מתאר 77/101/02/3, תוכנית מפורטת - 2160/מק/3, תוכנית מפורטת 93/במ/3 ותכנית מפורטת 160/במ/3, אשר מייעדות את השטח כמרכז רובע ז' בעיר אשדוד.

מטרת התוכנית הינה לתת מענה למשפרי דיור ברובע ז' בדמות דירות גדולות ומרווחות ובכך לאפשר פינוי של יחידות דיור קטנות ברובע, לטובת זוגות צעירים.

בנוסף מטרת התוכנית הינה חיזוק מרכז רובע ז' באופן המשתלב עם מדיניות העירייה באזור באמצעות צמצום שטחי הבניה למסחר, הפרדה מוחלטת בין מסחר ומגורים, הגדלת שטחי הבניה למגורים ובהתאמה את מספר יחידות הדיור. כמו כן מקצה התוכנית שטח קרקע למבנים ומוסדות ציבור.

תוכנית הבינוי מגדירה סה"כ 8 מבנים למגורים ותעסוקה במגרש חדש המסומן 200 בתשריט התוכנית, בגובה 9-10 קומות. העמדת המבנים הינה סביב גן מרכזי, לרווחת תושבי המתחם. כמו כן כוללת התוכנית הוראות לחזית מסחרית לאורך הרחובות רשב"י, יוחנן בן זכאי ואור לציון והקמת שטחים ציבוריים לשימוש תושבי המתחם כגון גני ילדים.

בחלקה הדרום מזרחי של התוכנית, במגרש חדש המסומן 100, קיים כיום מבנה מסחרי ומבני מגורים, בייעוד אזור מסחרי - מרכז רובעי. התוכנית מסדירה קו בניין למרפסות במבני מגורים אלו בכדי למסד מצב קיים בשטח. יתר הנחיות הבינוי למגרש זה הינן ללא שינוי מהמצב המאושר.

כמו כן, התכנית המוצעת כוללת את כל מגרש 2110, ע"פ תכנית 160/במ/3. מטרת הוספת מגרש זה לשטח התכנית המוצעת היא הסדרת רחוב אור לציון המשמש גם כביש גישה לתא שטח המוצע למבני ציבור ולתא שטח 200 של מגורים ומסחר. יתר הוראות תוכנית 160/במ/3 ימשיכו לחול על מגרש זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

19.8.15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 24

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מסחר, משרדים, שב"צ ומגורים, רובע ז' אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

134\101\02\3

מספר התוכנית

100.5 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף ✓

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.2.16 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

19.8.15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 24

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 168,262
קואורדינטה Y 633,109

1.5.2 תיאור מקום תחום הרחובות רשב"י, יוחנן בן זכאי רבי שמעון בן שטח.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית אשדוד

התייחסות לתחום הרשות

נפה
אשקלון
אשדוד

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומותיישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

רובע ז'
רשב"י, יוחנן בן זכאי ואור לציון.
רשב"י 17,19,21,23,25

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
472	מוסדר	חלק מהגוש	61,66,70	59,60,74,114,115,141
2023	מוסדר	חלק מהגוש	82	82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2160/מק/3	168
93/במ/3	304
160/במ/3	2110

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

19.8.15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 24

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
93/במ/3 ✓	שינוי		3916	29/08/1991
2160/מק/3 ✓	שינוי		5508	22/03/2006
77/101/02/3 ✓	שינוי		4915	5/9/2000
85/101/02/3 ✓	כפיפות	לעניין מחסני גינה	5051	4/02/2002
96/101/02/3 ✓	כפיפות		5224	14/09/2003
98/101/02/3 ✓	כפיפות		5255	8/01/2004
2099/מק/3 ✓	כפיפות		5223	8/9/2003
2095/מק/3 ✓	כפיפות		5169	24/3/2003
160/במ/3 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 160/במ/3 ממשיכות לחול.	4302	30/04/1995
78/101/02/3 ✓	כפיפות		4927	23/10/2000
תב/ 430	כפיפות			

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

19.8.15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 24

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	24	-	19.08.15	י.א. ישר אדריכלים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1,250 מילואה: 1:500	ל"ר	1	16.02.16	י.א. ישר אדריכלים	ועדה מחוזית	
נספח בינוי ופיתוח	מנחה ומחייב לחלק מהנושאים (ראה הערה מס' 1)	1:500	ל"ר	1	16.02.16	י.א. ישר אדריכלים	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:500	ל"ר	1	16.02.16	דגש הנדסה	ועדה מחוזית	
חוו"ד אקלימית סביבתית	מנחה	ל"ר	52	-	23.04.12	תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ועדה מחוזית	
בחירת פוטנציאל הצללות והסתרת קרינת שמש בהתאם לדרישות ת"י - 5281 שיטה תפקודית	מנחה	ל"ר	32	-	12.05.13	תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ועדה מחוזית	
טבלת הקצאות	מחייב	ל"ר	1	-	10.09.15	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בניה משמרת מים	מנחה	ל"ר	20	-	4.11.12	אן.אר.די פיתוח משאבי טבע בע"מ	ועדה מחוזית	

הערות

1. נספח הבינוי יהיה מנחה למעט לעניין העמדה, קווי בניין וגובה המבנים, לגביהם הוא מחייב.
2. 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
	שלמה טייטל חיים טייטל	024928186 021388194		פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	ח.פ. 512481375	רוזובסקי 12, בני ברק	03-6191567	052-7627369 057-3143333	03-6193046	chaim@n-tal.com
	שלמה טייטל חיים טייטל	024928186 021388194		פסגות שלמה ב. בע"מ	ח.פ. 512948928	רוזובסקי 12, בני ברק	03-6191567	052-7627369 057-3143333	03-6193046	shlomopo6@013.net
	שמעון צרפתי	06974506		צרפתי שמעון בילדינג (2004) בע"מ	ח.פ. 513535906	הבנאים 12 אשדוד				
	יעקב הרבסט אברהם דוד- רוזנגרטן	025462466 023860828		פנינת רובע ז'	ח.פ. 513795781	המ"ג 34 ירושלים				
				עיריית אשדוד		רחוב הגדוד העברי 10	08-8545454			

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
בעלים			רשות הפיתוח		שבי ציון 13	1-599-505-700		08-8520856	
בעלים			מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל		שערי העיר, יפו 216, קומה ו' ירושלים	02-5318888		02-5318706	
בעלים			עיריית אשדוד		הגדוד העברי 10 - ת.ד. 28 אשדוד 77100	08-8545304			
בעלי עניין בקרקע			פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	ח.פ. 512481375	רוזובסקי 12, בני ברק	03-6191567	052-7627369 057-3143333	03-6193046	chaim@n-tal.com
בעלים			פסגות שלמה ב. בע"מ	ח.פ. 512948928	רוזובסקי 12, בני ברק	03-6191567	052-7627369 057-3143333	03-6193046	chaim@n-tal.com
בעלי עניין בקרקע			צרפתי שמעון בילדינג (2004) בע"מ	ח.פ. 51353590	הבנאים 12 אשדוד				
בעלי עניין בקרקע			פנינת רובע ז'	ח.פ. 513795781	המ"ג 34 ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
mail@a-yashar.com	03-6209633	03-6203220	תשריחובסקי 18 תל אביב	511573065	י.א. ישר אדריכלים בע"מ	39815	054088711	אבנר ישר	אדרי	• עורך ראשי
lilach@datamap.com	03-7516356	03-7541000	לציון הירקון 67 בני ברק	511894586	גטניו ושות'	570	052602984	ברני גטניו	מודד מוסמך	• מודד
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	בן גוריון 2 ר"ג	512329376	דגש הנדסה	36538	054859434	אבירם אנאי	מהנדס	• יועץ תנועה
topcons@netvision.net.il	02-5379220	02-5002255	יפו 210, ירושלים	511101644	תוי"פ יועצים והנדסה בע"מ		050065945	ד"ר יוסי סוקר	יועץ סביבתי	• יועץ איכות
jbj@nrdltd.com	03-9225277	03-9221445	בית בלרס, העבודה 11, ראש העין	511522419	אן.אר.די פיתוח משאבי טבע בע"מ		799734	ד"ר יוסף בר יוסף	הידרולוג	• יועץ ניקוז

רשות המסחר ולגירה
אשרור

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
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.

19.8.15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 24

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

מטרת התוכנית הינה חיזוק מרכז רובע ז' באופן המשתלב עם מדיניות העיריית באזור וזאת באמצעות שינוי התוכניות הקודמות החלות על המתחם בהיבטים הבאים:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של מגרשים בתחום התוכנית.
2. קביעת יעודי קרקע חדשים בכל מגרש.
3. צמצום שטחי הבניה למסחר והגדלת שטחי הבניה למגורים.
4. קביעת מספר יחידות הדיור בהתאם.
5. קביעת מיקום מגרש למבני ציבור בתחום התוכנית.
6. קביעת שטחים ליעודים ציבוריים בתוך מתחם המגורים בהיקפים המפורטים בהמשך.
7. קביעת בינוי חדש.
8. הסדרת רחוב אור לציון וגישה למגרש ציבור למבנים ומוסדות ציבור.
9. שינוי קו בניין למרפסות בתא שטח 100, לצורך הסדרת מצב קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של מגרשים בתחום התוכנית: קביעת מגרשים חדשים של שבי"צ, מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים ומסחר, בתחום התוכנית.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
3. קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בהיקף של 14,200 מ"ר למסחר, 45,470 מ"ר למגורים ועוד 5,530 מ"ר עבור מרפסות, 7,000 מ"ר לתעסוקה ו- 4,758 מ"ר למבני ציבור, מתוכם 1150 מ"ר במגרש ל"מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור". סך כל שטחי הבנייה העיקרים הינו 76,958 מ"ר.
4. קביעת מספר יחידות הדיור במתחם, סה"כ 360 יח"ד.
5. קביעת מגרש לבנייני ציבור בתחום התוכנית וקביעת דרכי הגישה החדשים אליו ולמתחם המשולב.
6. קביעת שטחי בניה לשימושים ציבוריים בתוך מתחם המגורים.
7. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. הסדרת דרך ברחוב אור לציון.
9. קביעת קו בניין נקודתיים למרפסות בלבד בתא שטח 100, 0.8 מ' עד 0.7 מ' לכיוון צפון ו 2.8 מ' עד 1.8 מ' לכיוון מזרח כמסומן בתוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 100.5 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח המפורט הינו סך השטחים המוצעים למגורים. מתוכם 5,530 מ"ר הינם למרפסות בלבד.		51,000	+40,142	10,858 ^ו	מ"ר	מגורים
		360	+242	118	מס' יחיד	
מתייחס לשטחים עיקריים בתא שטח 100 ו- 200. ראה הערה מס' 2 לגבי אופן חישוב השטחים במצב מאוסר.		14,200	+4,636	9,564	מ"ר	מסחר
		7,000	+666	6,334	מ"ר	תעסוקה
		0	6,334-	6,334	מ"ר	תיירות / מלונאות
מתייחס לשטחים עיקריים בתא שטח 300 ותא שטח 200. ראה הערה מס' 3		4,758	-1,576	6,334	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה

- ✓ השטחים המאוסרים ביעודים מסחר, תעסוקה, תיירות/מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור מחושבים כדלקמן: שטח עיקרי למרכז רובעי - 131.25% משטח המגרש 19,304 מ"ר סה"כ = 25,336 מ"ר, מכוח תוכנית 3/מק/2160. סה"כ השטחים מחולקים באופן שווה בין השימושים המותרים בתוכנית 3/מק/2160 המצוינים מעלה. סה"כ 6,334 מ"ר לכל יעוד.
- ✓ שטח עיקרי למסחר במצב מאוסר חושב כדלקמן: שטח עיקרי למסחר למרכז רובעי - 6,334 מ"ר מכוח תוכנית 3/מק/2160. ועוד שטח עיקרי למסחר 120% משטח המגרש (מגרש 304 בתוכנית מאושרת) 2,692 מ"ר סה"כ = 3,230 מ"ר מכוח תוכנית 3/במ/93. סה"כ 9,564 מ"ר.
- ✓ שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור במצב המוצע מחושב עפ"י: 200% משטח מגרש שבי"צ (300) בגודל 1.804 ד' = 3,608 מ"ר. שטח למבני ציבור במגרש 200 בסך 1,150 מ"ר הכוללים - 4 גני ילדים בגודל 125 מ"ר כ"א, מעון בגודל של 150 מ"ר ובית כנסת בגודל 500 מ"ר.
- ✓ 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.

עמוד 11 מתוך 24

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

19.9.15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה לרכב	דרך לביטול	עתיקות	100	200	מגורים ומסחר
200	200	200	100	200	300	מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		300		400-401	500-501	מבנים ומוסדות ציבור
						דרך מאושרת
						דרך מוצעת
			600	600		יעוד ע"פ תכנית מאושרת (שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור)

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 - שטח הייעוד			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי - מרכז רובע	19,338	19.2%	מבנים ומוסדות ציבור	1,804	1.8%
מסחר	2,692	2.4%	מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	11,184	11.13%
דרך מאושרת	5,964	5.9%	מגורים ומסחר	10,207	10.16%
שצ"פ ומבני ציבור	72,511	72.3%	דרך מאושרת	4,255	4.2%
סה"כ	100,505	100%	דרך מוצעת	1,667	1.6%
			יעוד ע"פ תכנית מאושרת	71,388	71%
			סה"כ	100,505	100%

1. שטחי המגרשים במצב מאושר, המפורטים לעיל, הינם בהתאם למדידה מעודכנת.



יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200)		✓
4.1.1 שימושים		
א. מגורים.		✓
ב. שימושים למסחר לרבות חנויות, סופרמרקטים, מסעדות, ובתי קפה.		✓
ג. שימושים לתעסוקה כגון משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכדומה.		✓
ד. שימושים ציבוריים, בית כנסת, גני ילדים ומעון.		✓
4.1.2 הוראות		
א.	בינוי ✓	1. יוקמו סה"כ 8 מבנים למגורים ותעסוקה ביעוד זה, סה"כ 242 יח"ד. 2. מיקום המבנים למגורים ולמשרדים הינו בהתאם לנספח הבינוי. 3. העמדת המבנים תהיה סביב גן מרכזי כמתואר בנספח הבינוי. 4. ניתן יהיה להקים מבנה משרדים בבניין 5 או 8. מיקום המבנה יוצג במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח. כל זאת ללא חריגה מן השטחים המותרים לבניה ובתנאי שישמרו כניסות נפרדות לשימושים שונים במתחם. 5. תותר הקמת דירות דופלקס בקומת המגורים האחרונה, בהתאם להנחיות המפורטות בהוראות תוכנית זו.
ב.	גובה המבנים ✓	א. <u>מספר הקומות</u> 1. במבנים 1-4 ובמבנה מספר 8 ע"פ נספח הבינוי, מספר הקומות המקסימאלי יהיה 9 כולל קומת הקרקע ועוד קומה בנסיגה, סה"כ 10 קומות ממפלס הרחוב. 2. במבנה מספר 5, מספר הקומות המקסימאלי יהיה עד 8 קומות ממפלס הרחוב, כולל קומת הקרקע. בנוסף תותר הקמת קומת גג טכנית חלקית, סה"כ 9 קומות. 3. במבנים 6,7 מספר הקומות המקסימאלי יהיה 8 קומות ממפלס הרחוב, כולל קומת הקרקע. ובנוסף תותר הקמת קומת גג טכנית חלקית, סה"כ 9 קומות. ב. קומת המסחר תתוכנן כקומה אחת גבוהה. תותר הקמת קומת גלריה, אשר תשמש לשטחי שירות של המסחר או לשטחי תעסוקה. קומת הגלריה לא תחשב במנין הקומות. ג. <u>גובה המבנים</u> 1. גובה מבנים 1-4, וכן מבנה מס' 8, לא יעלה על 38 מ' ממפלס הרחוב הגובל. 2. גובה מבנים 5-7, לא יעלה על 32 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (0.00). בנוסף תותר הקמת חדר מעליות ומתקנים טכניים בלבד בגובה של עד 4 מ'. סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 3. סה"כ הגובה המקסימלי של המבנים לא יעלה על 120 מטר מעל פני הים לאור מגבלות משרד הביטחון.
ג.	קווי בניין ✓	1. תותר הקמת גגון קל למסחר, בגבולות המגרש (קו בניין 0), לאורך הרחובות רשב"י ויוחנן בן זכאי. 2. פירוט קווי הבניין על פי הרחובות השונים: <u>רחוב רשב"י:</u> א. קו בניין למגורים 3.5 מ'. ב. קווי בניין עיליים למרפסות וקווי בניין לחזית מסחרית - 1.5 מ'.

עמוד 13 מתוך 24

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

19.8.15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

<u>רחוב יוחנן בן זכאי :</u> א. קוי בניין למגורים ומשרדים - 5 מ'. ב. קווי בניין עיליים למרפסות וקווי בניין לחזית מסחרית - 1.5 מ'. <u>רחוב אור לציון :</u> א. קוי בניין למגורים ומשרדים - 4 מ'. ב. קווי בניין עיליים (למרפסות) - 1 מ'. 3. יתר קווי הבניין יהיו על פי המפורט בתשריט.		✓
1. חזיתות המבנים יחופו באבן ו/או בזכוכית. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום ו/או פלדה מאיכות גבוהה. 2. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים. 3. לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין למעט במסגרת הכביסה.	חזיתות ✓	ד.
1. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים, בתנאי שיושלבו כחלק מעיצוב החזית. 2. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות, ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסגרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אקוסטי ואסתטי.	גגות	ה. ✓
1. בקומת המרתף תותר הקמת שטחי חניה, מחסנים לדיירים ומערכות טכניות בלבד בהיקפים המפורטים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 ובכפוף לאישור מח' תשתיות שמיקום המחסנים לא פוגע במקומות החניה והסדרי התנועה. 2. מיקום עקרוני של כניסות רכב למרתפי החניה תהינה בהתאם למפורט בנספח התנועה ובנספח הבינוי. 3. תובטח הפרדה בין חניונים לשימושים שונים (כגון חניון למגורים, חניון למסחר ותעסוקה) ובלבד שתובטח גישה ישירה לציבור מן החניות המיועדות למסחר אל שטחי המסחר ומן החניות המיועדות לתעסוקה אל שטחי התעסוקה. 4. גובה קומת המרתף יקבע לפי צרכי תנועה, קונסטרוקציה, שיקולי נגישות, מערכות וגינון, בתאום עם עיריית אשדוד, במסגרת הבקשה להיתר בניה. 5. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש. (קו בנין 0).	מרתפים וחנייה	ו. ✓
1. במסגרת הפרוייקט יוקם גן מרכזי בהיקף של 2.7 דונם, אשר יפותח לטובת הפרוייקט ויהיה פתוח לציבור. 2. בשטח הגן תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור.	זיקת הנאה	ז. ✓
1. במקומות המתוכננים לנטיעת עצים יובטח עומק אדמה גננית של 1.2 מ' לפחות. 2. עד 20% מסך כל השטחים הפתוחים במפלס הגן המרכזי יקורו במצללות. 3. חומרי הקירוי והריצוף יהיו אחידים באופן המבטיח המשכיות ורציפות בין חלקי הגן. חומרי הקירוי והריצוף יפורטו בתכנית הפיתוח אשר תצורף לבקשה להיתר הבניה.	הוראות פיתוח	ח. ✓
לאורך הרחובות רשבי" ורבי יוחנן בן זכאי תובטח חזית מסחרית בקומת הקרקע.	חזית מסחרית	ט. ✓
1. שטחים למבני ציבור (גנים ומעון) ימוקמו במסגרת מבני המגורים. בית הכנסת ימוקם במבנה המשרדים. 2. סך כל מבני הציבור הנדרשים במסגרת תא שטח 200 הינם כיתת מעון אחת, 4 כיתות גני ילדים ובית כנסת. השטחים הציבוריים ירשמו על ידי היזם על שם העירייה לרבות שטחי חצרות גני הילדים והמעון.	מבני ציבור	י. ✓
1. עקרונות הניקוז בשטח התוכנית יהיו בהתאם לנספח בניה משמרת מים, המצורף למסמכי התוכנית. 2. יש להבטיח כי מי הגר העילי יופנו לשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר, בשטח התוכנית.	ניקוז	יא. ✓

19.8.15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 24

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1

3.	בשטח המיועד להחדרה ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.		
1.	תובטח כניסה נפרדת לאגף המגורים ולאגף העסקים. לא תותר פריקה וטעינה לשטחי המסחר מן הגן המרכזי.	יב.	תברואה
2.	תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובותם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. בכל מקרה, לא תותר הפניית אוורור המסחר אל הגן המרכזי.		
3.	יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.		
4.	לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים ביוב) בריצפה מעל איזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.		

4.2	מגורים ומסחר (תא שטח 100)	
4.2.1	שימושים	
א.✓	מגורים	
ב.✓	שימושים למסחר לרבות חנויות, סופרמרקטים, בתי אוכל, מסעדות, שווקים ובתי קפה.	
ג.✓	שימושים על פי רשימת התכליות מתכנית מס' 77/101/02/3	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	על המגרש בייעוד מגורים ומסחר, המסומן 100 בתשריט התוכנית, יחולו כל ההוראות הבאות: 1. היתרי בנייה לתכליות המותרות יינתנו בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. תכנית הבינוי תכלול פרוגרמה לניצול הזכויות, העמדה וגובה הבניינים, מס' קומות וקווי בניין, הצעת פיתוח לשטחים פתוחים, פתרונות תנועה וחנייה, חזיתות וחתכים אופייניים, פירוט חומרי גמר וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר. 3. מספר הקומות למגורים יהיו עד 7 קומות ועוד קומת מתקנים על הגג ממפלס הכניסה הקובעת. 4. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5. 5. בשטחים תת קרקעיים יותרו שימושי חניה ואחסנה בלבד.
ב.	תברואה	הנחיות תברואה למסחר יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק יב.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 300)
-----	----------------------------------

19.8.15
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 24

4.3.1	שימושים
א.	שימושים ציבוריים בתחום החינוך, רווחה, בריאות ודת וכן מוסדות מנהל שימושים ציבוריים כגון משרדי עירייה וכן כל השימושים בהתאמה לתוכנית המתאר למבני ציבור 78/101/02/3.
4.3.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
1.	תכנית הבינוי תכלול פרוגרמה מפורטת לניצול הזכויות, העמדת וגובה הבניינים, הצעת פיתוח לשטחים פתוחים, פתרונות תנועה וחנייה, חזיתות וחתכים אופייניים, פירוט חומרי גמר למעטפת. חזית המבנה תחופה בחיפויים קשיחים בהיקף של לפחות 70% ממנה, כגון: אבן, פסיפס או ציפוי קרמי וכל פרט שיידרש ע"פ מהנדס העיר.
2.	לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.
3.	לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.
4.	תכנית הבניה המקסימאלית תהיה 50% משטח המגרש והקומות מעל קומת הכניסה ייבנו בנסיעה מדורגת מקווי הבניין הצדדים.

4.4	דרך מאושרת (תא שטח 400,401)
4.4.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חנייה, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, רהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.4.2	הוראות
א.	זכות דרך רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.

4.5	דרך מוצעת (תא שטח 500,501)
4.5.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חנייה, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, רהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.5.2	הוראות
א.	זכות דרך רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.

4.6	יעוד ע"פ תכנית מאושרת (תא שטח 600)
4.6.1	שימושים
א.	ע"פ תכניות 160\במ\160 ו 78\101\02\3
4.6.2	הוראות
א.	ע"פ תכניות 160\במ\160, 78\101\02\3 ו תב/430
ב.	זכויות הבניה בת.ש 600 יהיו בהתאם לזכויות המאושרות לפי תכנית קודמת (שטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה יכלול את שטח הדרך וזיקת הנאה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) ממפלס 0.00	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	שרות	קדמי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות																	
מגורים (מסחר 1)	100	10,207	מגורים 10,858 מ"ר ועוד 1416 מ"ר. למרפסות בלבד. סה"כ 12,274 מ"ר	מגורים 3,200 מ"ר	-	24,888 מ"ר	55,762 מ"ר	546	11.6	50%	25	7+ ק.מתקנים על חג	3	כמסרט בתשריט	3	3	3				
											מסחר 9,400 מ"ר	מסחר 6,000 מ"ר									
מגורים, תעסוקה ומבני ציבור.	200	11,184	מגורים 34,612 מ"ר ובנוסף עוד 4114 מ"ר למרפסות בלבד סה"כ 38,726 מ"ר	מגורים 14,000 מ"ר	-	22,368 מ"ר	53,764 מ"ר	838	20.7	70%	38 (5)	עד 10 קומות כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'	2					כמסרט בתשריט	3	3	3
											מסחר 4,800 מ"ר	מסחר 1,920 מ"ר									
											תעסוקה (2) 7,000	תעסוקה 2,800									
											מבני ציבור (3) 1,150 מ"ר	מבני ציבור (4) 1000 מ"ר									
מבנים ומוסדות יבור	300	1,804	2,886	722	722	722	5,052 מ"ר	280	-	50%	15	4	1	5	3	3	3				
יעוד ע"פ תכנית מאושרת שצ"פ ומבני יבור	600		ע"פ תכנית מאושרת 3/במ/160 ו 78/101/02/3																		

הערות:

1. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה במגרש מספר 100 (יעוד מגורים ומסחר) והם עפ"י תכנית 3/מק/2160.
2. בניין לתעסוקה יתוכנן במבנה 5 או 8 בלבד.
3. שטח זה כולל 4 כיתות גן לפי 125 מ"ר לכיתה + 150 מ"ר למעון + 500 מ"ר לבית כנסת.
4. שטח זה יכלול לפחות 200 מ"ר חצר בקומה מפולשת עבור כיתות הגן והמעון + שטחי השירות לשימושים הנ"ל.
5. בבניינים 5,6,7 גובה המבנה לא יעלה על 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בסעיף 4.1.1 ב'.

עמוד 17 מתוך 24

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

19.8.15

6. הוראות נוספות – (לא יחולו בתא שטח 600)

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
6.1.2	תנאי להיתר בניה לכלל השימושים יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
6.1.3	תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הדרך למבני הציבור. (רחוב אור לציון)
6.1.4	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
6.1.5	תנאי להיתר בניה הינו אישור תצ"ר בועדה המקומית לצורך רישום בפנקסי רישום המקרקעין לכל שטח המתחם שיוכן על ידי מגיש התכנית.
6.1.6	מתן היתרי הבניה למבני המגורים יהיה בהתאם לסעיף 7.1 - שלבי ביצוע.
6.2. תנועה וחניה	
6.2.1	מספר מקומות חניה יהיו בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאות היתר בניה. החניות יהיו בתחום המגרש בלבד.
6.2.2	תובטח הפרדה בין מקומות חניה למגורים לבין מקומות חניה לשאר השימושים המותרים בפרוייקט.
6.2.3	החניה במגרש 200 תהיה תת קרקעית לשימושים השונים, למעט חניה תפעולית ופריקה וטעינה למסחר.
6.3. הפקעות לצרכי ציבור	
6.3.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.4. היטל השבחה	
6.4.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5. תפעול המתחם	
6.5.1	תנאי לאכלוס המבנים יהיה הסכם בין היזמים לבין חברת תחזוקה לתחזוקת הגן המרכזי, החניונים והמבנים. הערת אזהרה בדבר קיומו של ההסכם תרשם ע"י היזמים בלשכת רשם המקרקעין.
6.6. זיקת הנאה	
6.6.1	תובטח זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח המסומן בתשריט התכנית וכן בכל שטח הגן המרכזי במגרש 200, בהיקף 2.7 דונם, כמפורט בסעיף 4.1.2 ז'.
6.6.2	תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח המסומן בתשריט התוכנית.
6.6.3	זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב ירשמו ע"י היזמים בלשכת רישום המקרקעין.
6.7. סיכונים סיסמיים	
6.7.1	עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
6.7.2	לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותה באזור.
6.7.3	היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.8 איכות הסביבה	
6.8.1	הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות בניה
א.	זיהום אוויר - לעת מתן היתר חפירה/בנייה ייעשה תיאום עם הרשות המוסמכת בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר או מציאת פתרון אחר כגריסת הפסולת וסילוקה באתר. - בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה/חפירה, תתוכנן גדר אטומה, ללא פתחים, מסביב לאתר החפירה והבניה. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר שיאושר על ידי העירייה. - עודפי פסולת בניין בזמן ההקמה ימוינו וימוחזרו במידת האפשר, עודפים שלא ניתנים למחזור יסולקו לאתר מורשה לפי הנחיות העירייה.
ב.	רעש ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה: - כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בנייה) 1979. - שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.
6.8.2	תכנון ותפעול המתחם
א.	פסולת - בשלב הבקשה להיתרי בנייה תוכן תכנית תברואה עקרונית לפסולת מסחרית, משרדית ופסולת ביתית (מגורים), בדגש על הפרדה של פסולת ומיחזור. - יוקצו חדרי אשפה נפרדים: (1) לשימוש המשרדים (2) לשימוש המגורים (3) ליתר השימושים בנפרד, בהתאם לדרישות אגף התברואה. - כל פסולת ברת מחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למחזור, בהתאם למערך הקיים בעיריית אשדוד. עסקים עתירי פסולת ברת מחזור (כדוגמת מכולים) יחויבו בהפניית פסולת זו למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה. בחדרי האשפה יוקצו השטחים הנדרשים להפרדת פסולת ולמיחזור בהתאם לשימוש. - הצבת דחסני האשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים. חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות על משטח אטום עם שיפועים המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים. - הדחסן יוצב על משטח בטון משופע עם מערכת לאיסוף תשטיפים ומי שטיפה. בהיתר הבניה ייקבעו מיקום נקודות ניקוז, נקודות מים לשטיפת הדחסן בחדר האשפה וחיבור למערכת הביוב העירוני. תעלות הניקוז תהינה מכוסות בסבכת ברזל. - בחדרי האשפה תותקן תשתית להצבת מערכת לטיפול בריחות, במידת הצורך. - יש להתקין נקודות מים לשטיפת המשטח ומתקני האצירה, באופן שלא יפריעו לפינוי. - רצפת חדר האשפה תהיה יצוקה מבטון מזוין, מוחלק, בשיפוע של לפחות 1.5% לכיוון תעלות הניקוז.
ב.	חדר שנאים - חדרי השנאים יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. - תנאי לקבלת היתר הקמה והפעלה לחדרי החשמל יהיה הגשת דו"ח כנדרש לממונה על קרינה אלקטרומגנטית במשרד להגנת הסביבה, ע"פ חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ז – 2006. - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת דו"ח יועץ קרינה לנושא קרינה מחדש שנאים, ארונות חשמל וכבילה.
ג.	פריקה וטעינה - פעילות פריקה וטעינה לשטחי המסחר תעשה רק במקום שייועד לכך בהתאם לתכנית התנועה שתצורף לבקשה להיתר. - אזורי הפריקה והטעינה יהיו רחוקים ככל האפשר מאזורי המגורים, על מנת לצמצם למינימום קונפליקטים פוטנציאליים.

ד.	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.
ה. ✓	זיהום אוויר	1. מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן יצוידו במערכת מינדפים מתאימה שתכלול בנוסף: מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים, מסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה בסביבה ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לדירות המגורים. 2. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם או במזוט. 3. מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג המבנה. יובטח כי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים.
ו. ✓	רעש	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד יועץ אקוסטיקה מוסמך, כי הפעילות המתוכננת באזור המסחרי לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים 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 בלתי סביר למגורים הסמוכים. 3. חדרי המכונות הכוללים מעליות, גנרטורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004 נובמבר 1981.
ז. ✓	חומ"ס	לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.
6.8.3 ✓	בניה ירוקה	א. בכל בקשה ליתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (לא פחות מכוכב אחד) ב. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (לא פחות מ – כוכב אחד) ג. תנאי לקבלת תעודת איכלוס הוא ביצוע המפרטים בפועל.

6.9 שימור מי נגר ✓

1.	במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
2.	יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
3.	ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
4.	במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ – 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפנייה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.
5.	אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.

6.10 תשתיות

6.10.1	כל קוי התשתיות יהיו תת קרקעיים.
6.10.2	כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.10.3	תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מע' אספקת מים לצרכים אחרים (כגון גיטון, כיבוי אש, שטיפות וכו') ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנה תבוצע ע"פ הנחיות משרד הבריאות.
6.10.3	מערכת השפכים של המבנים תחובר למערכת השפכים העירונית.

6.11 חשמל

6.11 חשמל

6.11.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג במידת הצורך, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש, מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, קיימים ומתוכננים.

6.11.2 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.11.3 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטחות מפני התחשמלות, כמצויין להלן – מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, או מצי הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מסלול הקו	מהתיל החיצוני	
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 בשטח פתוח		8.50 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		20.00 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

6.12 עתיקות

6.12.1	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 24162/0 "נחל לכיש" י"פ 4816 ע"מ 914 מיום 01/11/1999 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדן ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות.
6.12.2	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
6.12.3	במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
6.12.4	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשל"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.12.5	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית / או המחוזית לפי סמכותה שבדן רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה / או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.

6.13 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יתבצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965

6.14 סטיה ניכרת

סטיה מהוראות תוכנית זו בנושאים הבאים תהווה סטיה ניכרת לתוכנית: קווי בנין, גובה בניינים, מספר יחיד, מספר הבניינים, מספר קומות, שלביות ותנאים להיתרי בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – יחולו במגרש 200 בלבד**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	היתר בניה למבנה מס' 1	היתר בניה לבניין מס' 8 הכולל מעון. (*)
2.	היתר בניה לשני מבנים נוספים מס' 2 ו 3	היתר בניה לבניין 6 או 7 הכוללים 2 גני ילדים.
3.	היתר בניה לשני מבנים נוספים מס' 4 ו 5 (*)	היתר בניה לבניין הנותר מבין שני המבנים מס' 6 או 7 והיתר לפיתוח הגן הפנימי ולבית כנסת.
4.	מתן אישור אכלוס למבנה מס' 1	קבלת אישור אכלוס לבניין מספר 8 הכולל מעון ילדים, מסירת החזקה במעון לעירייה ומסירת יפוי כח נוטריוני להבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה (ארבעת גני הילדים, המעון, בית הכנסת וחצרות גני הילדים והמעון).
5.	מתן אישור אכלוס לשני מבנים נוספים מס' 2 ו 3.	קבלת אישור אכלוס לבניין מספר 6 או 7 שנבנה, הכולל 2 גני ילדים ומסירת החזקה במבנים בעלי השימושים הציבוריים לעירייה.
6.	מתן אישור אכלוס לשני מבנים נוספים מס' 4 ו 5.	מתן אישור אכלוס לבניין הנותר מבין שני המבנים 6 או 7. סיום פיתוח הגן הפנימי לשביעות רצון מהנדס העיר, מסירת שטח עבור בית כנסת לחזקת העירייה והמצאת הסכם בין היזמים לבין חברת תחזוקה לתחזוק הגן המרכזי בהתאם לסעיף 6.5 'תפעול המתחם'.

(*) באחד מהמבנים 5 או 8 תיהיה לזום האפשרות להקים מבנה תעסוקה במקום מגורים בהתאמה לסעיף 4.1.2 ובהתאם לנספח הבינוי.

תתאפשר גמישות במספור השלבים, כך שניתן יהיה לחגיש היתר לפי סעיף שני או שלישי לפני הראשון. יובהר כי התניית ההיתר לפיתוח הגן הפנימי ובית הכנסת וקבלת אישור אכלוס ומסירת השטח הינם שלב שלישי ואחרון.

סדר סעיפים בנושא קבלת תעודת איכלוס יהיה בהתאם לסדר היתרי הבניה שניתנו ואולם מסירת יפוי כח כאמור בהתניה לשלב 4 יינתן עם תעודת אכלוס למבנה הראשון.

השטחים הציבוריים ירשמו ע"י היזם על שם העירייה תוך שנתיים מקבלת תעודת אכלוס. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.

כל סטיה מסעיף השלביות תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית)

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו יהיה עד 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שלמה טייטל חיים טייטל	חתימה: פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	מספר תאגיד: 512481375	
מגיש התוכנית	שם: שלמה טייטל חיים טייטל	חתימה: פסגת שלמה ב. בע"מ	תאריך:
	פסגות שלמה ב. בע"מ	מספר תאגיד: 512948928	
מגיש התוכנית	שם: ורד צרפתי	חתימה: צ'רפתי שמעון בילדינג	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: צ'רפתי שמעון בילדינג (2004) בע"מ	מספר תאגיד: 51353590	
מגיש התוכנית	שם: יעקב הרבסט	חתימה: פניקס רובע ז'	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: פנינת רובע ז'	מספר תאגיד: 513795781	
מגיש התוכנית	שם: עיריית אשדוד	חתימה: פניקס רובע ז'	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אשדוד	מספר תאגיד: 511573065	
עורך התוכנית	שם: אדרי' אבנר ישר	חתימה: אבנר ישר אדריכל	תאריך:
	תאגיד: י.א. ישר אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 511573065	
בעל עניין בקרקע	שם: שלמה טייטל חיים טייטל	חתימה: פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	תאריך:
	תאגיד: פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	מספר תאגיד: 512481375	
בעל עניין בקרקע	שם: שלמה טייטל חיים טייטל	חתימה: פסגת שלמה ב. בע"מ	תאריך:
	תאגיד: פסגות שלמה ב. בע"מ	מספר תאגיד: 512948928	
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל, מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית אשדוד	חתימה: פניקס רובע ז'	תאריך:
	תאגיד: עיריית אשדוד	מספר תאגיד: 513795781	
בעל עניין בקרקע	שם: פנינת רובע ז'	חתימה: פניקס רובע ז'	תאריך:
	תאגיד: פנינת רובע ז'	מספר תאגיד: 513795781	
בעל עניין בקרקע	שם: צ'רפתי שמעון בילדינג (2004) בע"מ	חתימה: צ'רפתי שמעון בילדינג	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: חתימה: פניקס רובע ז'	חתימה: פניקס רובע ז'	תאריך:

19.8.15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 23 מתוך 24

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

	אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שא תהיה מתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד.		בקרע
	בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח חגורן ואין כל רשות מוסמכת לפי כל תזוה ועפ"י כל דין.	תאריך: רשות הפיתוח	
	למען חסר שם מנצח רום כגאס נאשה או יעשה על חזית חסכט בין חסכט הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או 23-02-2016 חודאה כקיום חסכט כאמור ו/או זכותינו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן חסכט, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חסכט כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית עמליה אברמוביץ - מתכננת רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים		

19.8.15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 24 מתוך 24

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד