

עיריית אשדוד
תכנון עיר
תכנית מס' 67/104/03/3
- 8 - 12 - 2016
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוראות התוכנית

עיריית אשדוד
תכנון עיר
2 9 - 12 - 2016
נתקבל

תוכנית מס' 67/104/03/3

שם תוכנית: התחדשות עירונית ברחוב הרב שאולי בקטעו המערבי של שד' הרצל- רובע ד'-אשדוד

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

נתקבל
31-01-2017

אישורים
הפקדה
מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
ההליטה בישיבת ועדת משנה מליאה
מס' 201014 מתאריך 27.7.16
מס' 201106 מתאריך 22.3.17
מס' מתאריך
להמליץ לאשר תכנית מס' 6211041043
שינוי לתכנית 1411041043

אשר' ורנה שון
מנהל תוכנית
החוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965
67/104/03/3
אישור תוכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
מס' 8150
מנהל מ.ת.ת.כ.פ.ד.

Empty box for additional information or notes.

דברי הסבר לתוכנית

מדובר באזור המיועד התחדשות עירונית בשיטה של פינוי-בינוי לאורך רח' הרב שאולי, בקטעו המערבי של שד' הרצל ברובע ד' אשדוד.

לאורך הרחוב 6 מבנים טוריים ישנים בני 4 קומות עם 152 יח"ד ו-2 מגרשים מצפון ומדרום עם גני ילדים עירוניים.

התכנית מתבססת על פרוגרמה של פינוי-בינוי ביחס של 1:4.5 – דהיינו- 684 יח"ד- וכוללת גם פינוי גני הילדים ויצירת מגרש למבני ציבור בו תתאפשר בניית גני ילדים בקומת הקרקע ומעליהם מעונות יום בהתאם לצרכי החינוך באזור - בעקבות תוספת יח"ד- ותוספת חזית מסחרית לכיוון שד' הרצל, הכל מעל חניה תת-קרקעית שתשרת ברובה את המגורים ותיתן מענה גם לחזית המסחרית.

התכנית מציעה בניית 4 מבנים חדישים – 2 בכל מגרש- בגובה של עד 36 קומות מעל קומת קרקע (31 קומות מגדל מגורים מעל 5 קומות מסד שמעל מפלס 0.00). הבינוי יצור חזית אחידה לכיוון הציר הראשי שד' הרצל עם חזית מסחרית בניצול הפרשי גובה (מסחר במפלס 1- בהתאם לנספח בינוי).

בקומת הקרקע של המסד בקצוות המתחם יוקמו 2 גני ילדים, אחד בקצה הצפוני, אחד בדרומי. חמשת הקומות הראשונות של מגדל המגורים בשילוב המסחר בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת מגיעים לקו 0- לכיוון שד' הרצל ע"מ לתרום לשדרוג הרחוב העירוני ולשפר חווית הולכי הרגל.

כמו כן, באותו מפלס ישולב בחזית המסחרית בית-כנסת אחד שיועבר לחזקת העירייה כמענה לצרכי הציבור.

שאר הקומות-החל מהקומה השביעית- מתוכננות בנסיגה ובהרחקה של 8 מ' מקו הרחוב ו-6 מ' מקו המרפסות.

בינוי זה מחזק את מדיניות התכנון של העירייה כאשר ציר הרצל מיועד לעבור שדרוג ולתפוס את מקומו כאחד הצירים הראשיים העירוניים, ציר אורבני תוסס וצפוף יותר הכולל מבני מגורים וחזית מסחרית.

כמו כן, התכנית כוללת שינוי בהסדרי התנועה והחניה ע"י הקמת צומת מרומזר בשד' הרצל שיאפשר כניסה לחניה תת-קרקעית המיועדת למגורים, מתחת לשטח המיועד למבני ציבור. הצומת החדש יאפשר חיבור בין רובעים ד' ל-ה' באמצעות מעבר חציה להולכי רגל, היות וקטע זה של שד' הרצל מרחוב ח.מ. שפירא בצפון לשד' ירושלים בדרום מהווה קטע ארוך בו מתפתחת מהירות תנועת רכבים ומנגד הולכי רגל חוצים באמצע השדרה תוך סכנת חיים. הסדר הצומת החדש יתבצע ע"י מעבר חציה בהתאם לנספחי התנועה והבינוי לתכנית זו. כמו כן, התכנית מציעה הרחבת דרך ברחוב הרב שאולי בקטעו המזרחי, ע"י המגרשים המיועדים לפינוי-בינוי.

המבקש חב' י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ קיבל הסכמה של 80% מכלל בעלי הזכויות במבנים הקיימים, לצורך הגשת התכנית לרשויות התכנון.

תחילת שלבי הביצוע של התכנית- שלב א'- יהיה פינוי והריסת זוג בניינים שבחלקות 12 ו-13 בהן 56 יח"ד, וחלקה 29 תוך פינוי והעברה של 2 כיתות גן הקיימות בחלקה למבנים יבילים זמניים לחלקות 16 ו-17 (בחצרות הפרטיים) ובניית המבנה החדש הראשון (מסומן כבניין מס' 1+1 א' הכולל גן ילדים בקומת הקרקע).

בשלב השני – שלב ב'- פינוי והריסת זוג בניינים שבחלקות 14 ו-15, בהם 48 יח"ד, בניית מבנה חדש שני (מסומן כבניין מס' 2+2 א') ומבנה לצרכי ציבור הכולל אשכול של 6 גני ילדים בקומת קרקע ומעונות ו/או פונקצות ציבוריות אחרות בקומה א'.

בשלב השלישי – שלב ג'- הריסת בניין שבחלקה 16 ובו 24 יח"ד, ופינוי המבנים היבילים הזמניים בה שכנו גני הילדים תוך העברתן למשכנם החדש במבנה הציבור בתא שטח 3 ובניית מבנה מגורים שלישי חדש (מסומן כבניין מס' 3+3 א').

בשלב הרביעי והאחרון ייהרסו גני הילדים הנותרים. בחלקה 30 (חלקו הדרומי של המתחם), הבניין שבחלקה 17 ובו 24 יח"ד והמבנים היבילים של גני הילדים, ע"מ לבנות המבנה הרביעי (המסומן כבניין מס' 4+4 א' הכולל גן ילדים בקומת הקרקע).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>התחדשות עירונית ברחוב הרב שאולי בקטעו המערבי של שד' הרצל - רובע ד'-אשדוד</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>67/104/03/3</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>40.790 ד'</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>09/10/2016</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>		
<p>--</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אשדוד
- 166/265 קואורדינטה X
633/946 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** המתחם ממוקם בקטעו המערבי של שד' הרצל ברובע ד' לאורך רח' הרב שאולי הפנימי, עד לחיבורו עם רחוב קרן היסוד במערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אשדוד
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב אשדוד
- נפה אשקלון
שכונה רובע ד'
רחוב הרב שאולי
מספר בית 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2190	מוסדר	חלק מהגוש	12-17, 29, 30, 32, 34-37	31
2067	מוסדר	חלק מהגוש	--	29, 48
2072	מוסדר	חלק מהגוש	19	33, 57, 75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/104/03/3	233, 400, 359, 234, 235, 236, 237, 238, 358

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31/01/1980	2600	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריט לא נכללו בבקשה להיתר בניית מבנה חדש המכיל יחיד חלופיות ליחיד המתפנות, בהתאם להסכמת 100% בעלי הזכויות ביחידות המיועדות להריסה ו-60% מבעלי הזכויות בדירות המיועדות להעברה לבנין החדש לאחר השלמתו. עפ"י המפורט בסעיף 6.1 להלן.	שינוי	14/104/03/3
09/06/1983	2933		כפיפות	22/104/03/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	עדכון 10/2016	--	25	--	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	עדכון 10/2016	1	--	1: 500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	עדכון 10/2016	1	--	1: 500	מנחה, המחייב מבחינת קווי בניין, העמדה וגובה הבניינים וכן ביחס לשטחי הציבור בתכנית	נספח בינוי
	מחלקת תשתיות של עיריית אשדוד ומשרד התחבורה	אולגה צ'רנובסקי	עדכון 10/2016	1	--	1: 500	מנחה	נספח תנועה ורחניה
	משרד הבריאות	ת.מ.א. תכנון מערכות אינסטלציה	עדכון 10/2016	1	--	1: 500	מנחה	נספח מים וביוב עקרוני
	ועדה מחוזית	אביב גלעד שמאי מקרקעין	עדכון 06/2015	--	52	--	מחייב	דו"ח כלכלי מבוסס הנחה
	ועדה מחוזית	אביב גלעד שמאי מקרקעין	עדכון 12/2015	--	37	--	מחייב	טבלאות הקצאה ואיון
	א.ע.א.ס אשדוד-חבל יבנה וועדה מחוזית	רונית טורק יועצת תכנון סביבתי	עדכון 09/2014	--	34	--	מנחה	נספח מיקרו-אקלים - הצללות
	א.ע.א.ס אשדוד-חבל יבנה וועדה מחוזית	רונית טורק יועצת תכנון סביבתי	עדכון 09/2014	--	42	--	מנחה	נספח מיקרו-אקלים-שדה זרימת רוח
	יחידה לתכנון אסטראטגי של ע.אשדוד והועדה המחוזית	יוסי ורן קליק - יוזמות למען הסביבה בע"מ	עדכון 08/2015	--	45	--	מחייב	ניתוח כושר נשיאה לצרכי ציבור
	ועדה מחוזית	עו"ד ננה נפטון	עדכון 11/2014	--	8	--	רקע	רשימת בעלי הזכויות עפ"י נסח טאבו
	ועדה מחוזית	אגרונום יעקב גולן	עדכון 07/2014	1	70	1: 500	רקע	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	עדכון 08/2014	--	3	--	מנחה	נספח חומרי מילוי וחפירה

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.

09/10/2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Galitz@dimri.co.il	08-9944437		08-9939000	ירושלים 1 נתיבות ת.ד. 71	511399388	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ עיריית אשדוד	--	--	יגאל דמרי מורשה חתימה	--
	lada@ashdod.muni.il	08-867810	--	08-8545318	הגדוד העברי 10 אשדוד	--		--	--	--	--

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
			02-5318888	יפו 216 – בניין שער העיר - ירושלים	--	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל עיריית אשדוד	--	--	--	בעלים	
	0-8867810	--	088545318	הגדוד העברי 10 אשדוד	--		--	--	--	בעלים	
דיירים שונים עפ"י נסחי טאבו ורשימה מצורפת כחלק מנספחי התכנית											
חוכרים דיירים שונים עפ"י נסחי טאבו ורשימה מצורפת כחלק מנספחי התכנית											

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
walter@walter.co.il	088650023	050 5271069	088650022	ת.ד. 14327 – אשדוד 77711	512501982	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	011884244	וולטר שיינקמן	אדריכל	עורך ראשי
Hazav@netvision.net.il	08-6232550		08-6232550	יהודה הנחתום 4 באר שבע	--	חצב- הנדסה ומדידות בע"מ	690		יוסי כוכבי	מודד מוסמך	מודד
Olga.chernovsky@gmail.com	0773008497	054 4839671	0773008498	שמחה הולצברג 24 ח' 2 ים 97570	--		71624	308966860	אולגה צ'רנובסקי	מהנדסת אזרחית	יועצת חניה ותנועה
aviv@gilad.biz	036782116		036782113	מצדה 29 רמת גן 52242	--	אביב גלעד הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין בע"מ תכנון סביבתי	35840	057955262	אביב גלעד	שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי	שמאי
turkronit@gmail.com	0775288085		0775288085	הדגן 3 גבעת עדה 37808	--			055958680	רונית טורק		יועצת איכות הסביבה
office@yozmot-sviva.com	0773508003	050-4826620	0773508001	רביניצקי 4 תל אביב	512806886	יוזמות למען הסביבה בע"מ	27912	031187768	יוסי קליק		יעוץ אסטרטגי
Yaacovg@012.net.il	08-6512984	050-7489852	08-6512984	ת.ד. 1532 מיתר 85025	--				יעקוב גולן	אגרונום	בדיקת עצים בוגרים
tma_ltd@netvision.net.il	03-7519037		03-7519046	אהליאב 6 ר"ג	--	ת.מ.א. מערכות			זיו גלמור	מהנדס	מים וביוב

09/10/2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 25

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
דירות קטנות	גודל יחידות הדיור הקטנות יהיה על פי כל דין

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

התחדשות עירונית ע"י פינוי-בינוי לאורך רחוב הרב שאולי (קטעו המערבי של שד' הרצל).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד:
 - מ-מגורים ב' ל-מגורים ד' הכולל חזית מסחרית לאורך שדרות הרצל והנחיות לפונקציות ציבוריות ולהקמת 2 גני ילדים בקומת הקרקע של המסד ובית-כנסת אחד בחזית המסחרית.
 - מ-אזור לבנייני ציבור ל- מבנים ומוסדות ציבור.
2. איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לטבלאות איזון והקצאה.
3. קביעת שימושים מותרים.
4. קביעת הוראות בניה:
 - תוספת של 532 יחידות דיור, מתוכן 106 יחידות קטנות) במסגרת פינוי-בינוי מ- 152 יחיד ל- 684 יחיד עפ"י יחס של 1: 4.5.
 - שינוי גובה בניינים מ-4 קומות ל-36 קומות מעל קומת הקרקע ומרתפי חניה ומתקנים טכניים על הגג.
 - תוספת שטחים עיקריים למגורים ומסחר: מ- 12,732 מ"ר ל- 122,500 מ"ר. סה"כ תוספת 109,768 מ"ר.
 - קביעת שטחים עיקריים לצרכי ציבור ביעוד מגורים: 2 גני ילדים בשטח של 150 מ"ר כ"א ובית-כנסת בשטח של 200 מ"ר שיירשמו על שם העירייה.
 - קביעת מרווחי בניה
5. הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
6. שינוי בהסדרי התנועה בשדרות הרצל ע"י הקמת צומת מרומזר בחיבור עם הכניסה לתא שטח 3, ובנוסף הרחבת הדרך ברחוב הרב שאולי מ-15 מ' ל-17 מ' בצידו המזרחי בצמוד ליעודי המגורים.
7. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
8. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ 40.790 ד'

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) מצב מאושר: 10,610 מ"ר X 120% עפ"י גודל המגרשים ואחוזי הבניה בתכנית מס' 14/104/03/03	--	121,500	+108,768	12,732 (1)	מ"ר	מגורים
(2) דירות קטנות: 106 יח"ד קטנות, המהוות 20% מתוספת יח"ד שבפרוייקט (532 X 20%). גודל הדירות יהיה על פי כל דין. מס' הדירות הקטנות המצויין, מתוך כלל הדירות ולא בנוסף להן.		684	532	152	מס' יח"ד	
		(2) 106	(2) 106	--	מס' יח"ד קטנות	
חזית מסחרית לאורך שדרות הרצל ביעוד מגורים ד'		1,000	+1,000	-0-	מ"ר	מסחר
(3) מצב מאושר: 2,888 מ"ר X 200% עיקרי מעל ומתחת לקרקע (סה"כ 2 מגרשים למבני ציבור לפי תכנית מס' 14/101/03/3 וזכויות בניה לפי תכנית מס' 78/101/02/3. (4) בגין 2 גני ילדים בקומת הקרקע של המגדל (150 מ"ר * 2 = 300 מ"ר) ובית-כנסת בחזית המסחרית לכיוון שד' הרצל, 200 מ"ר.	--	6,276	+500 (4)	5,776 (3)	מ"ר	מבני 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 סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודים

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
רדיוסי מגן	שטח לאחוד וחלוקה	חזית מסחרית	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה	מבנים להריסה		
1,2	1,2	1,2	--	1,2	1,2	1,2	מגורים ד'
3	3	--	3	3	3	3	מבנים ומוסדות ציבור
37,4	--	--	--	--	37,4	37,4	שטח ציבורי פתוח
29,32	--	--	--	--	--	29,32,311,312	דרך מאושרת
5	--	--	--	--	--	5	דרך מוצעת

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
28.34%	11,560 (1)	מגורים ד'		26.01%	10,610	אזור מגורים ב' (*)
6.84%	2,788	מבנים ומוסדות ציבור		5.41%	2,208	אזור מגורים ב'- חניה פרטית (*)
2.68%	1,096	שטח ציבורי פתוח		7.08%	2,888	אזור לבנייני ציבור (*)
60.58%	24,712	דרך מאושרת		0.37%	149	שטח ציבורי פתוח
1.55%	634	דרך מוצעת		61.13%	24,935	דרכים
100.00%	40,790	סה"כ		100%	40,790	סה"כ

(*) יעודים שלא עפ"י מבא"ת
(1) כולל גגות ירוקים בשטח של 2,600 מ"ר.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית תאי שטח 1,2

4.1.1 שימושים	
א.	מגורים כולל פונקציות ציבוריות כגון חדר כושר, מועדון דיירים והנחיות מיוחדות לגני ילדים.
ב.	חזית מסחרית מוגבלת בה יותרו מסחר קמעונאי לסוגיו ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים לפי הפירוט בהוראות, ובית-כנסת אחד לציבור הרחב בתא שטח 1 בלבד.

4.1.2 חוראות

א.	חוראות בניה
<p>בכל תא שטח יוקם מבנין עם קומת מסד רחבה בגובה של עד 5 קומות עם קומות של דירות טיפוסיות כשהקומות ושטחי מסחר המלווים את שד' הרצל – על קו בניין 0-1-2 מגדלי מגורים של עד 31 קומות מעל קומות המסד כאשר המגדלים כוללים קומה אחת המיועדת לפונקציות ציבוריות לדיירי הבניין בלבד כפי שמתואר להלן. קומות המגדלים מתוכננות בנסיגה מקו הרחוב.</p> <p>סה"כ יח"ד בכל תא שטח 342 יח"ד.</p> <p>מגורים: במפלס הכניסה הקובעת לכיוון רחוב הרב שאולי, קומת כניסה בגובה כפול הכוללת קומת קרקע וקומת ביניים הכוללות לובי כניסה למגורים, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>קומות המסד בגובה עד 5 קומות יהיו בקו בניין אפס לכיוון שד' הרצל ובהן יוקמות דירות קטנות לפי הפירוט בסעיף "דירות קטנות" להלן.</p> <p>2 מגדלי מגורים בני 31 קומות מעל קומות המסד, המתוכננים בנסיגה מקו הרחוב, עם דירות טיפוסיות כשהקומות העליונות יהיו מדורגות עבור דירות מיוחדות.</p> <p>הפרשות לצרכי ציבור: בקומת הקרקע של המסד הקמת גן ילדים אחד בכל תא שטח בגודל של כ-150 מ"ר כ"א.</p> <p>חצר גן הילדים, בשטח של כ-180 מ"ר, תוקם בסמוך ויהיה מקורה ברובו על פי הנחיות בטיחות לילדים של משרד הבריאות.</p> <p>גני הילדים ושטחי החצרות שיוצמדו אליהן (180 מ"ר כ"א) יירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>הקומה הראשונה של מגדלי המגורים תתוכנן במפגש של המגדל עם גג המסד במטרה לנצל את הגג לטובת רווחת הדיירים וליצור אלמנט חזותי מפריד בין המסד לבין המגדל.</p> <p>אותו גג יהיה מפותח עם גינות תלויות, פרגולות, מקומות ישיבה וכד' בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ"ר בכל המתחם בשני תאי השטח ומהווה מענה לשטחים פתוחים בהתאם לדרישות הפרוגראמטיות.</p> <p>יש לתכנן שטחים אלו לפי הנחיות להלן:</p> <p>השטחים יהיו מחולקים למתחמי משנה לקבוצות גיל שונות – פינות משחקים לילדים קטנים, מקומות ישיבה לשימוש מגוון גילאים, משטחים לפעילות קבוצתית, מתקני כושר פתוחים.</p> <p>יש להקפיד על מקומות מוצלים ממגוון חומרים – צמחייה, פרגולות וכו'. למרות זאת יש להימנע מיצירת מקומות מוסתרים או מכוסים כדי לאפשר נראות של השטחים הללו מחלונות המגורים.</p> <p>תאורה נאותה להימנעות מיצירת אזורים חשוכים.</p> <p>יש להימנע ממתקנים היוצרים רעש כגון משחקי סל או מסלולי אופניים. בשל מיקום השטחים המוקצים בקומות יש להראות אמצעי בטיחות של קירות ומעקות.</p> <p>כמו כן, בקומה זו, יותרו פונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין בלבד כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בריכה, וכד'. שטחים אלו יקבעו בשלב היתרי הבניה וגודלם יהיה לא פחות משטחים שנקבעו במסמך מדיניות התכנון של הוועדה המקומית ובמידה ויידרשו במסגרת הבדיקה הפרוגרמטית.</p>	

<p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>מתחת לקומות המסד לכיוון שד' הרצל, חזית מסחרית עם קולונדה בקו בניין 0- ושימושים לפי הפירוט להלן "חזית מסחרית".</p> <p>דירות קטנות: מתוך תוספת של 532 יח"ד המתבצעת במסגרת פינוי בינוי, 20% מכמות זו – דהיינו 106 יח"ד- יהיו מיועדות לדירות קטנות אשר ישולבו בקומות המסד במבנים. שטח דירות קטנות אלו יהיה על פי כל דין.</p> <p>חזית מסחרית לכיוון שד' הרצל: תיבנה חזית מסחרית אך ורק במפלס שד' הרצל ובתאי השטח המיועדים למגורים ד' בלבד.</p> <p>עקב הפרשי הגובה בין שד' הרצל לרחוב הרב שאולי, החזית המסחרית תמוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקו בניין 0- עם קולונדה בקולונדה תינתן זכות מעבר לציבור ע"מ לחבר בין תאי שטח 1,2,3 לשמירה על מעבר חפשי לכלל הציבור.</p> <p>המסחר עפ"י תכליות מותרות כדלקמן:</p> <p>1. מסחר קמעונאי לסוגיו כגון ביגוד, מכשירי כתיבה, מספרות, בנקאות דואר וכד'. ממכר מזון מהיר יותר אך ורק בכפוף להנחיות משרד הבריאות המתוארות להלן.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצוע חופשי כגון רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות יטוח, מרפאות, בנקאות וכד'.</p> <p>שטח כל חנות לא יעלה על 70 מ"ר ולא יותר איחוד חנויות.</p> <p>3. בתא שטח 1 בלבד ישולב בית-כנסת אחד בחזית המסחרית לכיוון שד' הרצל המיועד לציבור הרחב, במיקום המסומן בנספח הבינוי בשטח של 200 מ"ר עיקרי.</p> <p>הפרשות לצרכי ציבור:</p> <p>בית הכנסת יירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>פתרון החניה עבור המסחר עפ"י פירוט בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>מרתפים: תותר בניית 3 קומות תת-קרקעיות לצרכי חניה, אחסנה ומתקנים.</p> <p>תתאפשר בניית חניה תת-קרקעית גם מתחת לתא שטח 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור. חניות אלו ישרתו את המגורים בתאי שטח 1 ו-2 וייתנו מענה גם לצרכי המסחר שבחזיתות המבנים.</p> <p>חניות לצרכי המסחר יוגדרו ויופרדו מחניית המגורים ע"י מחסומים וימוקמו אך ורק במפלס 1-.</p> <p>לא ניתן יהיה להצמיד מקומות חניה שבתא שטח 3 ליחידות הדיור ואלה ישמשו רק למאזן מקומות החניה למגורים, והכל עפ"י הוראות סעיף 6.6 להלן.</p> <p>כמו כן, במפלס זה תינתן זכות מעבר לרכב עפ"י המסומן בתשריט בתא שטח 3 לצורך גישה נוספת לחניות התת-קרקעיות שבתאי שטח 1, 2 ו-3.</p> <p>זיקת הנאה: זכות מעבר להולכי רגל תינתן בקולונדה של החזית המסחרית הפונה לשד' הרצל ותעוגן ע"י רישום בלשכת רישום מקרקעין עפ"י המסומן בתשריט והמתואר בסעיף 6.7 להלן.</p> <p>מחסנים: תתאפשר הוספת מחסנים בקומות הטיפוסיות ובקומת הביניים עד 6 מ"ר ליח"ד.</p>		
<p>שימוש בחומרים עמידים בשילוב של אלומיניום, זכוכית, אבן ו/או שילוב טיח או חומר קשיח אחר כגון פנלים, אלמנטים טרומיים ועוד. יישום של עקרונות הבניה הירוקה כגון חסכון במים ואנרגיה. עיצוב עכשווי של המבנים בהתחשב במשטר הרחוחות.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ב.</p>

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 3
4.2.1	שימושים
א.	גני ילדים, פעוטונים ו/או מעונות יום לגיל הרך
ב.	בתי כנסת, תחנות בריאות למשפחה ("טיפת חלב"), שרותים אזרחיים.
ג.	חניה תת-קרקעית לשימוש המגורים הסמוכים והמסחר בחזית לפי סימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט.
ד.	זכות למעבר להולכי רגל וזכות מעבר ברכב (זכות מעבר לרכב במפלס תת קרקעי בלבד)

4.2.2	הוראות
	<p>מבנים לצרכי ציבור: בתא שטח 3 יוקם מבנה המיועד לצרכי ציבור. בהתאם לפרוגרמה למבני ציבור ולצרכי חינוך יוקמו:</p> <p>*בקומת הקרקע: 6 גני ילדים עם חצרות צמודות למבנה (אשכול גני ילדים). כמו כן, כניסה מופרדת לשימושים שבקומות העליונות.</p> <p>*בקומה א': פונקציות ציבוריות נוספות כגון מעונות יום, תחנת לבריאות המשפחה עם שטחי גג לפיתוח.</p> <p>*ב-2 קומות נוספות תתאפשר בניית בתי-כנסת או שימוש ציבורי אחר כגון תחנה לבריאות המשפחה, או שרותים אזרחיים/קהילתיים אחרים.</p> <p>בגני הילדים במבנה למוסדות ציבור המתוכנן יוקפד על כניסה ויציאה נפרדות מחלקים אחרים במבנה שיהיו מיועדים לשימושים ציבוריים אחרים.</p> <p>הכניסה לבתי-הכנסת או לשרותים אזרחיים/קהילתיים אחרים, והרחבה שלפניה יהיו מופרדות מגני הילדים ולא תתאפשר בניית מרפסות הפונות לחצרות הגנים. מרפסות יופנו לכיוון רחבת הכניסה הנפרדת לשימוש זה. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסת, חלונות, רמפות ויגרות של מבנה, או מתחת לכל מערכת אחרת שתאפשר נפילת חפצים מגובה על הגן או על החצר.</p> <p>מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת משימושים אחרים במבנה על מנת למנוע סתימות והצפות ביוב בשטח הגן. בשטח הגן לא תעבור צנרת סניטאציה של שימושים אחרים במבנה.</p>
	<p>חניה תת-קרקעית: מתחת לתא שטח 3 יוקמו קומות חניה תת-קרקעיות כדלקמן:</p> <p>מפלס 1-: המפלס מחובר לשדי הרצל ממזרח ומהווה כניסה לחניה הציבורית ומעבר לרכב בין מגרשי המגורים -תאי שטח 1 ו-2 הסמוכים. במפלס זה החניה מיועדת לשימוש המסחר בגין החזית המסחרית שבתאי שטח 1 ו-2 ולשימוש ציבורי בגין מבנים ומוסדות ציבור (גני ילדים/בית-כנסת וכו') שבתא שטח 3.</p> <p>כל מקומות החניה שבמפלס זה לא ניתנים להצמדה.</p> <p>מפלסים 2- + 3-: מקומות החניה במפלסים אלו מיועדת לתת מענה למאזן החניה של המגורים בתאי שטח 1 ו-2 אך לא ניתן להצמידם.</p> <p>תחזוקת חניונים: אחריות לתחזוקה של החניונים בכל המפלסים מוטלת על בעלי המגרשים למגורים ובעלי השטחים המסחריים</p> <p>זיקת הנאה: יתאפשר מעבר להולכי רגל משדי הרצל לרחוב הרב שאולי בתא שטח 3 בסמוך לתאי שטח 1 ו-2.</p> <p>זכות מעבר לרכב, כמתואר בפיסקה "חניה תת-קרקעית" לעיל, במפלס 1- (מתחת למפלס הכניסה הקובעת).</p> <p>והכל עפ"י המסומן בתשריט והמתואר בסעיף 6.7 להלן.</p>

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – תא שטח 4,37
4.3.1	שימושים
	לא תותר כל בניה מעל או מתחת לקרקע בשצ"פ למעט התכליות המותרות: ככרות גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, גני נוי, שבילים, מתקני גן והצללה והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות. תותר התקנת מתקני החדרה של מי נגר עילי בהתאם לצורך.

4.4	שם ייעודים: דרך מאושרת – תאי שטח 29,32,311,312
	ודרך מוצעת – תא שטח 5
4.4.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, ריהוט רחוב, כניסה לחניות עיליות, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
	הרחבת הכביש ברחוב הרב שאולי בצידו המזרחי ע"ח מגרש למגורים ומוסדות ציבור עפ"י המסומן בתשריט. יוקם צומת מרומזר חדש על ציר שד' הרצל (דרך D) בחיבור עם הכניסה לתא שטח 3 בהתאם לנספח תנועה וחניה לתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שימושים	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת (3)	מעל לכניסה הקובעת				
				עיקרי	שירות	עיקרי (*)	שירות									
מגורים ד'	מגורים	1	5,788	60,650 (1)	15,500	--	--	342 (4)	60	126	ק"ק כפולה+5 קומות מסד+31 קומות מגדל+2 קומות מתקנים טכניים	3	לפי המסומן בתשריט			
				150 (*1)		200 (5)	--							--		
				--	250	500	--							91,750	62.9	3
				--	14,500	--	--							91,750	62.9	3
	מגורים	2	5,772	60,850 (1)	15,500	--	--	342 (4)	60	126	ק"ק כפולה+5 קומות מסד+31 קומות מגדל+2 קומות מתקנים טכניים	3	לפי המסומן בתשריט			
				150 (*1)		200 (5)	--							--		
				--	250	500	--							91,750	62.9	3
				--	14,500	--	--							91,750	62.9	3
מבנים ומוסדות ציבור		3	2,788	5,776	1,115	8,364 (2)	15,255	--	--	62	4	3				

(*) כולל מרפסות

(1) שטח זה כולל פונקציות ציבוריות שבקומה הראשונה של המגדל מעל קומת המסד, לטובת דיירי הבניין.
 (*1) עבור גן ילדים בקומת קרקע של המגדל מעל קומת המסד.
 (2) שטחי שירות יהיו מיועדים לחניה לכלל הציבור (למסחר ומוסדות) במפלס 1- ולחניה עבור מגורים במפלסי 2- ו-3- שבתאי שטח 1 ו-2 כמפורט בסעיף 6.6

09/10/2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 16 מתוך 25

- (3) קומת חזית מסחרית : מתחת למפלס הכניסה הקובעת מרחוב הרב שאולי, בגובה המפלס הקיים של שדי הרצל כולל קולונדה, ובתא שטח 1 גם בית-כנסת לכלל הציבור
- (4) מתוכן 53 יח"ד קטנות .
- (5) שטח עיקרי לבית-כנסת לכלל הציבור שיועבר לחזקת העיריה וימוקם בשילוב עם החזית המסחרית לכיוון שדי הרצל – מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 1 בלבד.
- (6) גובה התכנית המאושר מחווה את המדרגה העליונה לבניה, וכוללת מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להיתר בניה פינוי-בינוי

6.1.1. כללי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פינוי-בינוי לפי יחס יחידות דיור של 1:4.5, וכאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה, כך שלאחר הסכמתם, בוגג מבנים ישנים המיועדים לפינוי לבניין החדש שיוקם, ניתן יהיה להיתר הקמת 171 יח"ד בכל בניין לפי אותו יחס.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בכל שלב הינו אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.10 להלן.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל שלב יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה ע"פ הפרטים וההנחיות המפורטות בסעיף 6.13.2 להלן.
4. **פסולת:** הגשת תכנית מיקום דחסני אשפה ופסולת, משולבים בשוט אשפה, לרבות פסולת למיחזור אשר תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד-חבל יבנה.
5. **הנחיות להחדרת מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34:** תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הכנת **נספח ניקוז** והחדרת מי נגר עילי לכל שטח התכנית בהתאם לתמ"א 4/ב/34, ואישורו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. **בניה ירוקה:** בכל בקשה להיתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות).
תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות).
תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרט בפועל.
7. תנאי להיתר בניה לתאי שטח המיועדים למגורים ד' יהיה הגשת נספח פיתוח הגג בהתאם לסעיף 4.1.2 לעיל לרבות אישור בטיחות. הנספח יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר או מי מטעמה במסגרת הבקשה להיתר.
8. תנאי נוסף להיתר בכל שלב יהיה הגשת תכנית חפירות עבור מרתפי המבנים תוך חישוב כמות עודפי עפר, בתיאום ובאישור של המשרד לתשתיות לאומיות.
9. הקמת חברת ניהול ואחזקה תהיה תנאי למתן טופס 4 לכל בניין חדש.
10. בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריט לא יכללו בבקשות להיתר בניה של מבנים חדשים האמורים להכיל יח"ד חלופיות ליח"ד המתפנות מהמבנים הישנים, ניתן יהיה להיתר מימוש זכויות עפ"י תכניות מס' 3/104/03/14 והכל בהתאם לשלבויות הגשת הבקשות להיתר.
11. תנאי להיתר בניה למבנים החדשים יהיה חתימת הסכם בין היזם לרשות המקומית בעניין חניה תת-קרקעית מתחת למבני ציבור המתוכננים בתא שטח 3 (מבנים ומוסדות ציבור).
פתרונות חניה מעל ומתחת לקרקע ינתנו בהתאם לרשום בסעיף 6.6.
12. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות. חתך רחוב הרצל והכניסות מרחוב הרצל, והיציאות לרחוב הרצל ייקבעו לעת מתן היתר בניה, בתיאום עם מפקח על התעבורה.

13. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

14. היתרי בניה לכל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים, תנאי תברואה נאותים ומגבלות הבניה ברדיוסי המגן של קידוחים: נ.ח. אשדוד 23 ו.נ.ח. אשדוד 24.

15. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע השלמת שדרוג ומיגון קו הביוב ראשי לאורך שדרות הרצל, ע"פ התחייבות תאגיד יובלים מינואר 2015.

16. סיכונים סיסמיים:

יעמידות 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 בניה.
אלבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

17. **היתר לעבודות הריסה:** בקשה להיתר לעבודות הריסה של המבנים הקיימים תלווה במסמך חוות דעת סביבתית שתוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ורשות הרישוי. חוות הדעת תכלול הערכת מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למיחזור, ותכנית להריסה, ופירוק של המבנה, וכן תכנית לגריסה ולהפרדה של פסולת הבנייה בתוך אתר הבניה, תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של זיהום האוויר, אבק, רעש וכו'. מבצע הגריסה יהיה קבלן מורשה בעל רישיון עסק ותנאיו לעבודות גריסה ומיחזור של פסולת הבניה. במידה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה או מהנדס העיר יחליטו שהטיפול בפסולת הבניה באתר אינו מתאפשר, תועבר פסולת הבניה לאתר מורשה למיחזור וגריסה של פסולת הבניה.
שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים תתבצע רק באמצעות ארובות שרוול, או אמצעי אחר למניעת אבק שיאושר.
העמסת השירים והפסולת תתבצע בשטח האתר בלבד.
ניתן לעשות שימוש בחומר ממוחזר מתוך עבודות ההריסה לצורך עבודות הבניה והמצעים בפרויקט.

18. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות לבטיחות טיסה כמפורט בסעיף 6.14.

19. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות משרד הבריאות בעניין בריכות פרטיות (בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 א' לעיל), כדלקמן:

- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא ייגרמו להצפת מערכת ביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

20. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לעמידה בהנחיות למבני מגורים עם חזית מסחרית, המפורטות בסעיף 6.17 להלן.

6.1.2 תנאים להיתר בניה עבור תאי שטח 1,2

1. **היתר בניה למבנה הראשון (בתא שטח 1) - שלב א'**

- בניין מס' 1 + א' עפ"י המסומן בנספח הבינוי:** תנאי למתן היתר לבניין המגורים החדש ובו 171 יח"ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה בבניינים הקיימים בחלקות 12 ו-13, בהם 56 יח"ד.
יחס פיננסי-בינוי: 56 יח' = 4.5X 252 יח' < 171 יח'.
הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניינים הקיימים בחלקות 12 ו-13, כמו כן הקמת גן ילדים בקומת הקרקע של המסד.
- יש להגיש במקביל בקשה להיתר להצבת מבנים יבילים זמניים (קארוונים) לצורך העברת 2 כיתות גן ילדים הקיימים בחלקה 29, בחצרות הפרטיים בחלקות 16 ו-17.
- הריסת המבנים בחלקות 12 ו-13 תתבצע בהתאם להיתר הנ"ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ"י אותו היתר.

2. היתר בניה למבנה השני (בתא שטח 1) ולמבנה ציבור (בתא שטח 3) - שלב ב':

א. **בניינים מס' 2+2 א' עפ"י המסומן בנספח הבינוי**: תנאי להיתר בנייה לבניין המגורים החדש ובו 171 יח"ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה בבניינים הקיימים בחלקות 14 ו-15, בהם 48 יח"ד. יחס פינוי-בינוי: 48 יח' $= 4.5X$ 216 יח"ד < 171 יח"ד. הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניינים הקיימים בחלקות 14 ו-15. בית-כנסת בקומת קרקע של המסד. תנאי להיתר בניה עבור בניינים 2+2 א' הינו מתן היתר בניה למבנה הציבור בתא שטח 3. **מבנה ציבור**: הבקשה להיתר תכלול גם הקמת מבנה ציבור מעל חניה תת-קרקעית בתא שטח 3 ובו 6 כיתות גני ילדים בקומת הקרקע ו-3 כיתות גני ילדים/מעונות יום בקומה א'. תנאי למתן טופס 4 בניינים 2+2 א' יהיה מתן טופס 4 לגני הילדים ומעונות בתא שטח 3. ב. הריסת המבנים תתבצע בהתאם להיתר הנ"ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ"י אותו היתר.

3. היתר בניה למבנה השלישי (בתא שטח 2) - שלב ג':

א. **בניין מס' 3+3 א' עפ"י המסומן בנספח הבינוי**: תנאי להיתר בניה לבניין המגורים החדש ובו 171 יח"ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה בבניין הקיים בחלקה 16 - בו 24 יח"ד. יחס פינוי-בינוי 24 יח' $= 4.5X$ 108 יח"ד > 171 יח"ד. תכנון יח"ד ייעשה בניצול יתרת זכויות ליח"ד משלבים א' ו-ב'. הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניין הקיים בחלקה 16. ב. הריסת המבנים תתבצע בהתאם להיתר הנ"ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ"י אותו היתר.

4. היתר בניה למבנה הרביעי (בתא שטח 2) - שלב ד':

א. **בניין מס' 4+4 א' עפ"י המסומן בנספח הבינוי**: תנאי להיתר בניה לבניין המגורים החדש ובו 171 יח"ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה בבניין הקיים בחלקה 17 - בו 24 יח"ד - והריסת גני הילדים שבחלקה 30. יחס פינוי-בינוי 24 יח' $= 4.5X$ 108 יח"ד > 171 יח"ד. תכנון יח"ד ייעשה בניצול יתרת זכויות ליח"ד משלבים א' ו-ב'. הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניין הקיים בחלקה 17, כמו כן הבקשה להיתר תכלול הקמת גן ילדים בקומת הקרקע של המסד. ב. הריסת המבנה תתבצע בהתאם להיתר הנ"ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ"י אותו היתר. ג. הוצאת היתר הבניה בשלב זה יותנה בהגשת בקשה להיתר להרחבת רחוב הרב שאולי והשינויים בהסדרי התנועה בשדרות הרצל, הכל עפ"י התכנון המוצע בתכנית זו. ד. מתן טופס 4 לבניין הרביעי יותנה בביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה והרחבת הדרכים על פי ההיתר שיוצא לבקשה זו.

6.2. פינוי-בינוי גני ילדים

בתא שטח 3 יוקם מבנה ציבור המהווה מבנה חלופי טרם הריסת גני הילדים הקיימים בחלקות 29 ו-30. במבנה יתוכננו 6 גני ילדים בקומת הקרקע (אשכול גנים) ובקומה א' פונקציות ציבוריות אחרות, מעונות יום/תחנה לבריאות המשפחה וכד', עם שטחי גג לפיתוח. ב-2 קומות נוספות תתאפשר בניית כנסת או שימוש ציבורי אחר כגון תחנה לבריאות המשפחה, ושירותים אזרחיים/קהילתיים אחרים. והכל מעל חניון תת-קרקעי ובהתייחס למפורט בסעיף 6.6 להלן בעניין החניה.

6.3. גני ילדים ובית-כנסת ביעוד מגורים

גני הילדים שיוקמו בקומת הקרקע במבני המגורים בתאי שטח 1 ו-2 כולל החצרות המוצמדות ובית הכנסת שיוקם בחזית המסחרית לכיוון שד' הרצל בתא שטח 1 יועברו ללא תמורה לרשות המקומית וירשמו על שמה.

6.4. התחייבות היזם בדבר אי-מימוש זכויות בניה

במידה ולא ימומשו כל הזכויות המוצעות בתכנית זו, לא נתן יהיה להעביר זכויות אלו למגרשים אחרים. שינוי להנחיות הנ"ל יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

6.5 הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מהתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'	--
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	--	20.00 מ'
עד 300 מ')	--	35 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	--	--

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

מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר הקמה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימלי של 4 מטרים מחדרים שמאוכלסים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בצמוד לשטחי חנייה, מעברים, או קומות טכניות.

תשתיות מים וביוב:

- ביוב:** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית.
- 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 כיובי 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.

6.6 חנייה

החניה תאושר בהתאם לנספח תנועה וחנייה לתכנית זו וע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, או עפ"י הנחיות מח' תשתיות של עיריית אשדוד בהתחשב בצמידות הפרוייקט לנתיב התחבורה הציבורי המתוכנן בשד' הרצל כמסומן בנספח התנועה.

פתרון החניה יהיה בתחום **תאי שטח 1,2** (מגורים ד' עם חזית מסחרית) ו**בתא שטח 3** (מבני ציבור) מתחת לגני הילדים.
תותר הקמת חניון תת-קרקעי מחובר בשלושת תאי השטח עד 3 קומות תת-קרקעיות.

בתא שטח 3: בקומה (1-) בלבד תותר חניה שתשרת השימושים המסחריים שבחזית המבנים לכיוון שד' הרצל ואת המבנים ומוסדות הציבור שבתא שטח זה, כאשר מקומות חניה אלו יופרדו מהמקומות המשרתים את המגורים ע"י מחסומים ולא ניתן יהיה להצמיד אותם ליחיד או לכל שימוש אחר.
בקומות שמתחתיה (2-,3-) מקומות החניה ייחשבו במנין מאזן החניה הדרוש למגורים אך לא ניתן יהיה להצמידן לדירות מגורים ובכפוף להנחיות היועץ המשפטי של עיריית אשדוד.
פתרון החניה למגורים לא יפחת ממיקום חניה אחד לכל יחיד או עפ"י המתואר לעיל.
חניות לאורחים, שלא בחישוב כמות חניה נדרשת יהיו לאורך שד' הרצל.
החניה העילית בתאי שטח 1 ו-2 תשולב עם שטחים מגוננים.
לחניות עיליות בתאי שטח 1 ו-2 למגורים תתאפשר כניסה מרחוב הרב שאולי וכן ירידה למרתפי חניה.
לחניות תת-קרקעיות תתאפשר גם כניסה משד' הרצל בצומת מרומזר שיוקם עפ"י המתואר בסעיף 4.4 לעיל ובהתאם לנספח תנועה וחנייה לתכנית זו.

6.7 זיקת הנאה – זכות מעבר לציבור

בתא שטח 3 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב כמסומן בתשריט.
זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
כמו כן, זכות מעבר לציבור כפי שמסומן בתשריט, תינתן בקולונדה של החזית המסחרית הפונה לשדי
הרצל והממוקמת במפלס הרחוב ומקשרת בין תאי שטח 1, 2 ו-3.

6.8 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.9 הפרשות לצרכי ציבור

- א. בתאי שטח 1 ו-2 וכמסומן בנספח הבינוי, יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע של בניין 1 ושל בניין 4 והיקפו כ-150 מ"ר כ"א לשימוש גן ילדים. כמו כן, בתא שטח 1 וכמסומן בנספח הבינוי יוגדר שטח לבית-כנסת המצוי במפלס מתחת לכניסה הקובעת בחזית המסחרית של בניין 2 והיקפו כ-200 מ"ר. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.
- ב. שטחים ציבוריים יירשמו ע"ש עיריית אשדוד ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.
- ג. שטחים אלה יירשמו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף ע"ש עיריית אשדוד.
- ד. הדרכים בתכנית יירשמו ע"ש עיריית אשדוד בהתאם לדין.
- ה. הרישום ייעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.10 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים הרשומים בטבלת איזון והקצאה.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.
- ד. תנאי לרישום האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין יהיה רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לענין העברת שטח המבונה כמסומן בנספח הבינוי כגני ילדים וכבית כנסת לבעלות העירייה.

6.11 הנחיות להחדרת מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4

1. התכנית אינה נכללת בהגדרת אזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום, הנמצאים באזור הנמל לפי מפה מסי' 2 – גיליון 2.1. (מפת אזורי פגיעות מי התהום) בהתאם לתרשים הסביבה המופיע בתשריט.
2. יש לאפשר שטח לחילחול מי נגר עילי בלפחות 15% משטח המגרש. במידה ולא ניתן להותיר אחוז זה משטח המגרש יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי מתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
3. יש לשמור על חיפוי השטח המחלחל בצמחיית גנים, גזם או חצץ וחלוקים, כדי למנוע היווצרות קרום אטום על הקרקע כתוצאה ממכות טיפות הגשם.
4. השטח המיועד לחלחול מי גשם יהיה מוקף גדר נמוכה (כ-20 ס"מ), כך שבזמן סופות הוא יוצף למשך שעות ספורות בלבד, עד לחלחול המים.

6.12 איכות הסביבה

- א. **אקלים רוחות:**
על מנת למנוע השפעה שלילית על השטחים הציבוריים סביב הכניסות למבנים, יש לטפל בזאת באמצעות הקמת:

1. פרגולות היקפיות אטומות מעל גובה הכניסה לבניין, בעיקר בחזית הצפונית והמערבית, בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
 2. שתילת צמחייה גבוהה לאורך שבילי הכניסה לבנינים, או הגנה אחרת. נטיעת עצים בעלי צמרת צפופה בעיקר בחזית הצפונית של מבנן 1 ובחזית הדרומית.
 3. הגנה מפני רוחות על פינות הישיבה בשטחים הציבוריים באמצעות פרגולות, קירוי ושתילת עצים גבוהים.
 4. כניסות להולכי רגל למבנים מכיוון מזרח משד' הרצל או כניסות מכיוונים בחזיתות אחרות אשר תתוכננה בנישה פנימית מוגנת.
- ב. פינוי פסולת:**
 מערך פינוי הפסולת שישרת את המבנים יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור לפסולת יבשה ופסולת רטובה באמצעות מצנח אשפה ודחסנים, או בשילוב מערכת קווי הולכה ושינוע עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית. בנוסף יוקמו תדרי אשפה למכלי פסולת למיחזור כגון נייר, סוללות וכד', עם נגישות מתאימה לדיירים ולשטחי המסחר. חדרי האשפה ומכלי המיחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ולשימוש שטחי המסחר. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשיטה וניקוז למערכת הביוב.

6.13 הנחיות לשלב עבודות הבניה

6.13.1 פסולת בניה בזמן הביצוע: פסולת הבניה תיגרס בשטח או תפונה לאתר מורשה לגריסה. יש לעשות שימוש בפסולת בנין גרוסה בכמות של לפחות 20% מכמויות המצעים הנדרשות בפרוייקט ובתנאי שיעמדו בתקן הדרוש.

6.13.2 תכנית התארגנות אתר הבניה תכלול את הפרטים הבאים:

- א. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.
- ב. יש לעבוד עם שרולים ומסך בפינוי הפסולת למניעת יצירת אבק.
- ג. כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תש"ל"ט – 1979.
- ד. שעות עבודות הבניה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
- ה. הגנראטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי ממגורים קיימים ושימושים רגישים, ולמגנם אקוסטית.
- ו. מקום לעודפי עפר/פסולת בניין שיש לפנות לאתר מוסדר, או לחילופין מקום מותאם לגריסה במקום לשימוש חוזר של פסולת.
- ז. יש להציב שירותים כימיים באתר הבניה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.

6.14 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לאגף החכנון- מחלקת התשתיות והפריסה של צה"ל.

6.15 שפכים

מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית.

6.16. קידוחי מי השתיה בתחום התכנית

בגבולות התכנית קיימים קידוחי מי שתייה אשר מסומנים בתשריט. כמו כן, מסומנים בתשריט רדיוסי מגן.
 הנחיות משרד הבריאות לעניין בנייה ברדיוסי מגן:

1. חיבורי הביוב יורחקו כמה שיותר מרדיוס מגן ב' לרדיוס מגן ג':
 - 1.1. נ.ח. אשדוד 23 – מעל 75 מ' לפחות מנקודת הקדח.
 - 1.2. נ.ח. אשדוד 24 – מעל 82 מ' לפחות מנקודת הקדח.
2. צנרת הביוב תהיה מוגנת בתעלת בטון ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
3. בור איסוף לגלישות חירום במרתף המבנים יוסט אל מחוץ לרדיוס מגן ב' וכל המשטח ינוקזו לצד הנגדי של הקידוח.

6.17. הנחיות משרד הבריאות למבני מגורים עם חזית מסחרית

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. אזור פריקה וטעינה לעסקים יהיה לאורך שד' הרצל מול הכניסה לעסקים המופנית לכיוון אותה שדרה.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או באמצעות פתרון שיהיה מקובל על משרד הבריאות בעת הוצאת רישיון עסק.
3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.
4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים השמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

6.18. סטיה ניכרת

הגדלת מספר יחיד בפרוייקט, שינוי במספר יחיד קטנות והגדלת מס' קומות וגובה תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בניין חדש מס' 1+1 א' (תא שטח 1) הכולל גן ילדים	1. הקמת מבנים יבילים זמניים שיוקמו בחלקות 16 ו-17 (בחצרות הפרטיים). העברת שתי כיתות גן שבחלקה 29 למבנים זמניים אלו. 2. הריסת מבני מגורים קיימים בחלקות 12-13 וגני הילדים שבחלקה 29
2	הקמת בניין חדש 2+2 א' – כולל ביה"כ (תא שטח 1) והיתר בניה לגני ילדים/מעונות בתא שטח 3.	פינוי והריסת בניינים שבחלקות 14-15
3	מתן תעודת גמר לבניין 2+2 א'	תעודת גמר לגן הילדים הנמצא בבניין 1+1 א' והעברת החקזקה בגן לעירייה. העברת החזקה בבית הכנסת שבבניין 2+2 א' לעירייה. תעודת גמר לאשכול גנים ומעונות בתא שטח 3 והעברת החזקה בהם לעירייה.
4	הקמת בניינים 3+3 א' ו-4+4 א' (כולל גן ילדים בקומת קרקע) – (תא שטח 2)	פינוי והריסת בניינים שבחלקות 16+17 (כולל פינוי מבנים יבילים זמניים) וגני ילדים שבחלקה 30.
5	מתן תעודת גמר לבניין 4+4 א'	ביצוע במועל של הסדרי תנועה וחניה כולל דרכים על פי היתר שיוצא לבקשה זו והעברת גן ילדים שבמבנה זה לחזקת העירייה.

7.2. מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יגאל דמרי (מורשה חתימה) תאגיד/שם רשות מקומית: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	חתימה: י.ח. דמרי תאריך: 23.11.2016
		מספר תאגיד: 511399388 מספר תאגיד: 10-1939800

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אשדוד	חתימה: י.ח. דמרי תאריך: י.ח. דמרי
		מספר תאגיד: י.ח. דמרי

עורך התוכנית	שם: וולטר שיינקמן תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	חתימה: וולטר שיינקמן תאריך: 29/11/16
		מספר תאגיד: 512501982 מספר תאגיד: 36832

בעל עיזין בקרקע (בעלים)	שם: -- תאגיד: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: י.ח. דמרי תאריך: י.ח. דמרי
בעל עיזין בקרקע (בעלים)	שם: עיריית אשדוד	חתימה: י.ח. דמרי תאריך: י.ח. דמרי
בעל עיזין בקרקע (בעלים)	שם: דיירים שונים עפ"י נסח טאבו ורשימה מצורפת כחלק מנספחי התכנית	חתימה: י.ח. דמרי תאריך: י.ח. דמרי
בעל עיזין בקרקע (חוכרים)	שם: דיירים שונים עפ"י נסחי טאבו ורשימה מצורפת כחלק מנספחי התכנית	חתימה: י.ח. דמרי תאריך: י.ח. דמרי