

6000282057 - ①

①

תכנית מס' 50/114/03/3

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 17-02-2019
 כ ת ז

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 50/114/03/3

שם תוכנית: שינוי יעוד למסחר, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בשדרות הרצל, אשדוד

מאושרת

19/2/19
 הערת נוספת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אישור תכנית פורסמה בילקוט פרסומים מיום 8/6/19</p> <p>24/3/19</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בשטח התכנית הוקם מיזם מסחרי. מיזם זה נבנה בהשתמשו בחלק מהזכויות המותרות. התכנית באה להסדיר את ניצול הזכויות הנותרות במסגרת שינוי יעוד מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור". עיקרה של התכנית מגדירה בתא שטח מס' 100 בינוי למבנן הכולל 4 מגדלי מגורים, מתוכם 3 מגדלים בני 27 קומות ומגדל רביעי בן 28 קומות, מעל 3 קומות חניה תת"ק, קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות חניה עילית ומשרדים וקומת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך הכוללות שטחים פתוחים לשימושם.

התכנית כוללת גם את הסדרת מערך התנועה במתחם, תוך הבטחת השתלבות המרכיבים החדשים של הפרוייקט במערך התחבורתי העירוני והסדרת המצב הקיים.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

עפ"י חישוב כמויות מילוי/חפירה אשר נערך ע"י מודד התכנית, כמות החפירה הנדרשת הינה כ- 63,315 מ"ק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בשדרות הרצל, אשדוד.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
50/114/03/3	מספר התוכנית	
136.4 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
14	מספר מהדורה בשלב	
אוגוסט 2018	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 167500
קואורדינטה Y 635400

1.5.2 תיאור מקום אשדוד, איזור בקמה, שדרות הרצל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשדוד
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה אשקלון
ישב שכונה רחוב אשדוד בקמה המתחם בין הרחובות הרצל, בן גוריון, ז'בוטינסקי, ויצמן.
ל"ר מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2062		חלק מהגוש	ל"ר	23
2065		חלק מהגוש	ל"ר	31
2077		חלק מהגוש	ל"ר	163

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2056/מק/3	א1 ו-א2'
63/101/02/3	ב'3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/08/2006	י.פ. 5568	כפיפות	כפיפות	תמ"א 4/18
24/2/2003	י.פ. 5161	שינוי הוראות בניה	שינוי	2056/מק/3
22/05/1997	י.פ. 4523	שינוי הוראות בניה	שינוי	63/101/02/3
31/12/2007	י.פ. 5757	שינוי הוראות בניה	שינוי	2163/מק/3

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		23		אפריל 2017	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250		1	אפריל 2017	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ		
נספח בניי	מנחה מחייב לעניין סימון מיקום מוסדות הציבור ולעניין מרחק מינימאלי בין מרפסות בלבד	1: 500		1	אפריל 2017	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ		
נספח בנייה ירוקה	מנחה		17		אוקטובר 2013	רונית טורק מיכל ויטל-ברון		
נספח הצללות ושדה זרימת רוח	מנחה		41		אוקטובר 2013	רונית טורק		
נספח תנועה מנחה	מנחה	1: 250 1: 500,		1	יולי 2016	ריטה קופרט		
בדיקה תחבורתית	מנחה		10		אוגוסט 2013	אופק הנדסת תנועה בע"מ		
טבלת הקצאה ואיזון	מחייב			1	אוגוסט 2018	שאול רוזנברג שמאי		

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 התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yael@jbz.co.il	08-8531313		08-8686100	שד' זיבוטינסקי 47 אשדוד	ח.פ. 514289222	סגול ב.ר. השקעות בע"מ	022495618	יעקב בן זקן	
michal@arenagroup.co.il shay@arenagroup.co.il	03-7464111		03-7464100	ויצמן 2 בנין אמות ת"א	ח.פ. 514176114	סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ	032188336 038710703	מיכל פוקס שי אבל	
guyp@fnx.co.il	03-7238811	054-2112312	03-7332023		ח.פ. 520023185	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	59601336 032814139	רועי יקיר גיא פורת	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yael@jbz.co.il	08-8531313		08-8686100	שד' זיבוטינסקי 47 אשדוד	ח.פ. 514289222	סגול ב.ר. השקעות בע"מ	-	022495618	יעקב בן זקן	

1.8.3 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 ירושלים		רשות מקרקעי ישראל			בעלים
yael@jbz.co.il	08-8531313		08-8686100	שד' זיבוטינסקי 47 אשדוד	ח.פ. 514289222	סגול ב.ר. השקעות בע"מ	022495618	יעקב בן זקן	אחר
michal@arenagroup.co.il shay@arenagroup.co.il	03-7464111		03-7464100	ויצמן 2 בנין אמות ת"א	ח.פ. 514176114	סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ	032188336 038710703	מיכל פוקס שי אבל	חוכר
guyp@fnx.co.il	03-7238811	054-2112312	03-7332023		ח.פ. 520023185	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	59601336 032814139	רועי יקיר גיא פורת	אחר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
guy@milosarc.co.il	03-7316885	0523-575766	03-7316888	בן גוריון 59 בני ברק	ח.פ. 510558950	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	107291	23824667	גיא מילוסלבסקי	אדריכל	עורך ראשי
Samim2@012.net.il	08-8541366	057-2777997	057-2777997	רח' אחלמה 32 אשדוד			1239	313987919	S.M. מדידות לאוניד ברנוביץ	מודד	מודד
rita@k-r-eng.co.il	077-9143020	052-8282084	077-9143020	גולומב 45 קרית טבעון	ח.פ. 512106543	ק.ר.תכנון תשתית ופרי הנדסיים בע"מ				מהנדס תנועה	נספח תנועה
turkronit@gmail.com	077-5288085		077-5288085	הדגן, 3 גבעת עדה				055958680	רונית טורק	תכנון ויעוץ סביבתי	נספח הצללות ושדה זרימת רוח
ilan@ofek.co.il	09-7706001		09-7706000	החרש 4 חוד השרון	514024967	אופק הנדסת תנועה בע"מ			אילן מרכוס	מהנדס תנועה	בדיקה תחבורתית
michal@vital-baron.com	04-6231479		04-6231479	הגליל 51 כרכור					מיכל ויטל-ברון	אדריכל	נספח בניה ירוקה
r-shamay@inter.net.il	03-5752041	050-5215496	03-5752033	בן גוריון 2 רמת גן	512271263	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	196	01275874	שאול רוזנברג	שמאי מקרקעין	טבלת הקצאה ואיוון

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

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבני הכולל 4 מגדלי מגורים, מתוכם 3 מגדלים בני 27 קומות ומגדל רביעי בן 28 קומות, מעל 3 קומות חניה תת"ק, קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות חניה עלית ומשרדים, קומת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, וקומת לובי תוך שני יעוד מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור". תכנית זו מנצלת חלק מזכויות הבניה העודפות בתאי שטח מס' 200 ו- 201 ומעבירה אותן לתא שטח מס' 100.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד ממסחר למגורים (650 יח"ד), מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה עבור היעודים השונים.
- ד. הגדרת השימושים המותרים.
- ה. יצירת זיקות הנאה.
- ו. הסדרת מערך התנועה באתר וחיבורו למערכת התחבורתית העירונית.
- ז. שינוי קוי בניין.
- ח. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית.
- ט. העברת חלק מזכויות בניה בלתי מנוצלות מתאי שטח 200, 201 לתא שטח 100.
- י. יצירת תא שטח נפרד מס' 600 ביעוד משולב "מסחר ותחבורה".
- יא. שינוי מספר הקומות מ-4 קומות למסחר ל-31-32 קומות למגורים, מסחר ומשרדים.
- יב. תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת מ-2 ל-3 קומות.
- יג. ניוד זכויות ממסחר למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.
- יד. קביעת 20% יחידות דיור קטנות.
- טו. תוספת שימושים לרווחת הציבור- גן ילדים 4 כיתות, מעון יום 2 כיתות ובית כנסת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	76,931		+76,931	-	מ"ר	מגורים
מתוכם 20% דירות קטנות	650		+650	-	מס' יח"ד	
	-		-	-	מ"ר	דיוור מיוחד
	-		-	-	מס' יח"ד	
	72,920		-71,291	144,211	מ"ר	מסחר
	4,000		+500	3,500	מ"ר	תעסוקה
	2,000		+2,000	0	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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' 35), גובר האמור בטבלה 5

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה		
100		100	100	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
200,201		200,201	200-201	מסחר
300		300	300	שטח ציבורי פתוח
400			400-401	דרך מוצעת
			500	דרך מאושרת
600	600		600	מסחר ותחבורה

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
7.6	10,367	מגורים, מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור		77.4	105,661	מסחר
67.8	92,428	מסחר		6.9	9,386	שטח ציבורי פתוח
2.0	2,769	מסחר ותחבורה				
3.8	5,227	שטח ציבורי פתוח		15.7	21,367	דרך מאושרת
15.7	21,367	דרך מאושרת				
3.1	4,256	דרך מוצעת				
100.0	136,414	סה"כ		100.0	136,414	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. מגורים</p>	<p>א.</p>
<p>ב. מסחר</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. משרדים</p>	<p>ג.</p>
<p>ד. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך כגון גן ילדים, מעון יום, בית כנסת.</p>	<p>ד.</p>
<p>ה. חניה</p>	<p>ה.</p>
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. סך כל יח"ד בתא שטח 100 יתוכננו עפ"י התמחיל הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • דירות סטודיו – 24 יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר ליח"ד • דירות 3 חדרים – 106 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר ליח"ד • דירות 3 חדרים – 104 יח"ד בשטח של עד 90 מ"ר ליח"ד • דירות 4-5 חדרים – 408 יח"ד בשטח של עד 137 מ"ר ליח"ד • דירות 6.5 חדרים – 8 יח"ד בשטח של עד 300 מ"ר ליח"ד 	<p>הוראות בינוי</p>
<p>ב. חתך המבנה יכלול:</p> <p>מבנה "במה" משותף:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 קומות חניה תת-קרקעית. • מפלס 0.00 – קומת מסחר. • קומות 1,2 – משרדים וחניה. • קומה 3 - מבנים ומוסדות ציבור, לובאים. <p>מגדלים מס' 1,2,3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קומות 4 עד 31 - מגורים – סה"כ 27 קומות מגורים מעל קומת לובי ב-3 מגדלים. • קומת גג טכני לכל מגדל. <p>מגדל מס' 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קומות 4 עד 32 - מגורים – סה"כ 28 קומות מגורים מעל קומת לובי במגדל. • קומת גג טכני למגדל. 	<p>הוראות בינוי</p>
<p>ג. מוסדות חינוך ובית כנסת ימוקמו על גג מבנן המסחר והחניה ויכללו את השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גן ילדים- יוקצו 4 כיתות, לכל כיתה תצורף חצר פתוחה ורציפה בשטח של 200 מ"ר. 2. מעון יום – יוקצו 2 כיתות, לכל כיתה תצורף חצר פתוחה ורציפה בשטח של 100 מ"ר. 3. בית כנסת- ימוקם במפלס מבני הציבור בשטח של 120 מ"ר. 4. סה"כ שטחי מוסדות ציבור - יוקצו 2000 מ"ר שטח עיקרי ו-500 מ"ר שטח שירות כמפורט בתכנית זו. 5. שטח גני הילדים, חצרותיהם, שטח בית הכנסת, חצר בית הכנסת ושביל הגישה אליו, יירשמו ע"ש הרשות המקומית כאמור בתכנית זו. 6. מיקום מוסדות הציבור יהיה כמסומן בנספח הבינוי שהינו מחייב לצורך זה. 7. הבעלות של העירייה בשטחים אלה, תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף. 	<p>מוסדות ציבור</p>
<p>ד. א. שטח של כ-450 מ"ר במפלס +4 מיועד לגינות כיס לדיירי המגדלים.</p> <p>ב. השטח הפתוח במפלס +4 מיועד לרווחת הדיירים ויכלול גינות, מתקני משחק, מצללות, ספסלים, מתקני נוי, שבילים ורחבות. פיתוח השטחים יעשה עפ"י תכנית פיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. על התכנית להתייחס לגינות, פתורות ניקוז,</p>	<p>הוראות בינוי</p>

		תאורה ונגישות. כל רכיבי הפיתוח, המתקנים וחומרי הגמר יהיו תקינים ויאושרו ע"י מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.
ה.	הוראות עיצוב	מערכות המבנה, כגון דודי שמש ומזגנים, יוסתרו כחלק אינטגרלי של המבנה: א. צנרת - לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות על פי תכנית בקשת היתר בניה. ב. מיזוג אויר - לא תותר התקנת מזגנים או קומפרסורים לני"ל אלא על פי תכנית ארכיטקטונית לעיצוב מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה. ג. ארובת הסקה מרכזית - אם יהיו ישולבו במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני. ד. דודי שמש - יוסתרו ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. ה. המבנים יצופו בחומרים עמידים וקשיחים באישור מהנדס העיר אשדוד.
ו.	זיקת הנאה	בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב, בתא שטח, 100 יאופשר מעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל.
ז.	הוראות עבור גני ילדים בשילוב עם מבנה מגורים	א. מבנה של גן ילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים. ב. מערכות התנועה של גני הילדים, יופרדו לחלוטין ממערכות התנועה של הבניין. ג. חצר הגן תקורה באופן חלקי ע"י תקרת בטון מקשית לצורך הגנה מפני גופים נופלים מגבוה, והחלק הפתוח יקורה אף הוא באלמנט קונסטרוקטיבי אחר מכניס אור. את האלמנט יבדקו ויאשרו מהנדס או הנדסאי מבנים ויועץ בטיחות בתיאום עם משרד הבריאות. ד. מערכת האינטלציה של גני הילדים תופרד ממערכות הבניין על מנת למנוע סתימות ביוב והצפות בשטח הגן.
ח.	הוראות עבור מגורים בשילוב מסחר/חזית מסחרית	א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ב. לכל בית עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ג. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין. ד. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון. ה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה(מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
ט.	גובה מבנים	א. גובה המבנים הינם 102 מ' מעפ"ש/ 119 מ' מעפ"י. גובה התכנית המאושר מהווה את מדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים". ב. גובה המבנים ימדד מהנקודת ה-0.00 אשר תהיה במפלס גובה אבסולוטי 16.18+, המבנה יכלול 32 קומות מעל מפלס זה ו-3 קומות חניה תת"ק מתחתיו.
י.	יח"ד קטנות	עפ"י חוק התכנון והבניה נדרשים לפחות 20% יח"ד קטנות בתחום התכנית, אשר שטחן 30-80 מ"ר כמפורט בתקנות.

4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
א.	השימושים בתא שטח 200 בכפיפות לתכנית מפורטת מס' 63/101/02/3.
ב.	השימושים בתא שטח 201 בכפיפות לתכנית מפורטת מס' 63/101/02/3.
4.2.2	הוראות
א.	ההוראות בינוי
ב.	ההוראות בתא שטח 201 בכפיפות לתכניות מפורטות מס' 63/101/02/3 ו-3/מק/2056.
ג.	זיקת הנאה בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב, בתאי שטח, 200,201 יאופשר מעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל. שטח זה משמש גם כדרך גישה לפריקה וטעינה לצרכים מסחריים, ובעת ביצוע פעילויות אלו תינתן להן עדיפות.

4.3	שם יעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	תוואי הדרך ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט וישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורכבי אופניים, מעבר תשתיות וניקוז.
4.3.2	הוראות

4.4	שם יעוד: דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	תוואי הדרך ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט וישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורכבי אופניים, מעבר תשתיות וניקוז.
4.4.2	הוראות
א.	הנחיות בינוי ופיתוח הפתרון ההנדסי של רצועת הדרך, ישלב נטיעות וגינון לאורך המדרכה.

4.5	שם יעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	לא תותר בניה בשטח זה, למעט מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט לא מקורים, מתקני משחק, מצללות, מתקני נוי, שבילים ורחבות.
ב.	תותר העברת תשתיות לצרכי הציבור.
4.5.2	הוראות
א.	צמחיה יש להקפיד ככל האפשר על שימוש בצמחיה מקומית, המתאימה לאקלים ולתנאי המקום, בעלי צריכת מים נמוכה ומשתלבים בסביבה. יש לשלב נטיעות עצים, חצי בוגרים ובוגרים. ישמרו ככל הניתן עצים קיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.
ב.	זיקת הנאה בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב, בתא שטח, יאופשר מעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל.

4.6	שם יעוד: מסחר ותחבורה
4.6.1	שימושים
א.	השימושים בתא שטח 600 בכפיפות לתכנית מפורטת מס' 3/מק/2056
ב.	תחנת תדלוק בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 18 לתחנות תדלוק מדרגה ב'.
4.6.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ההוראות בתא שטח 600 בכפיפות לתכנית מפורטת מס' 3/מק/2056 ובהתאם לזכויות הבניה שבטבלה 5.
ב.	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות", יחולו ההוראות והשימושים בכפיפות לתכנית מפורטת מס' 3/מק/2056.

5. טבלאות זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, ושימושים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע															5.1			
אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							תת קרקעי					על קרקעי	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
0	כמסומן בתשריט (משתנה)	6	5	3	32 לבניין 4, 31 לבניינים 1,2,3 ובנוסף קומה טכנית בגג	102	85	62.7	650 (ב)	1538.8	159,531	31,101	-	42,999	76,931 (א)	10,367	100	מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	4		55	-	-	240.47	102,220	59,000	-	9,297	33,923	42,508	200	מסחר
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	4		55	-	-	200.1	99,891	58,650	-	4,244	36,997	49,920	201	
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	1		55	-	-	31.06	860	-	-	-	860 (ד)	2,769	600	מסחר ותחבורה

(א) מתוכם 7800 מ"ר שטחים עיקריים יוקצו לשטחי מרפסות.

(ב) מתוכם 24 יחידות סטודיו בשטח של עד 55 מ"ר ו-106 יחידות של 3 חדרים בשטח של עד 80 מ"ר.

(ג) השטחים למבנים ומוסדות ציבור מיועדים ל-4 כיתות גני ילדים, 2 כיתות מעון יום ובית כנסת.

(ד) מתוכם 510 מ"ר עבור תחנת התדלוק, כולל 400 מ"ר לקירוי אזור המשאבות ובנוסף 350 מ"ר למסחר.

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

- לתא שטח 100 יחולו התנאים הבאים למתן היתר בניה. לתאי שטח 200-201 יחולו הנחיות תכנית מפורטת מס' 63/101/02/3.
- א. אישור תוכנית בינוי וחניה לכל יחידות הדיור ושטחים המסחריים, ע"י הועדה המקומית.
- ב. הגשת תוכנית ניקוז והחדרת מי נגר עילי, בהתאם להוראות והנחיות תמ"א 34 ב/4 והנחיות תמ"א 34/ב/4 בתאום עם רשות המים ובהתייחס לפתרונות הנדרשים לאור השארת פחות מ-15% משטח המגרש ללא בניה.
- ג. הגשת מודל ממוחשב של שדה זרימת הרוח ואישורו על יד איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. הגשת נספח רוח והצללות המתאר את האמצעים להפחתת רוח בשטחים הציבוריים הפתוחים ומפלסי הגגות. פרטי האמצעים ומיקומם ייקבעו בעת הגשת ההיתר.
- ה. הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה, ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם לת"י 5281 "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה" ברמה של בנין ירוק (שלא תפחת מכוכב אחד).
- ו. הגשת תכנית פיתוח סביבתי, הכוללת את הפיתוח של מפלס הלובי של המגורים על גג קומת המשרדים לרבות מצללות, פינות משחק ושטחים מגוננים, תוך הבטחת הגישה לשטחים המשותפים, באישור מחלקת ההנדסה של הועדה המקומית.
- ז. הגשת תכנית תנועה וחניה באישור מחלקת ההנדסה של הועדה המקומית.
- ח. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ט. הגשת תכנית אוורור של החניה התת קרקעית ומתחמי התפעול התת קרקעיים, שתציג כיצד מבוצע האוורור ולאן מפונים הגזים באופן שאינו גורם למפגע. התכנית תתייחס לשמטר הרוחות החזוי ותכלול תשריט עם מיקום פירי האוורור של החניה התת קרקעית ומתחמי התפעול התת קרקעיים.
- י. הגשת אישור יועץ נגישות.
- יא. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת איסוף השפכים העירונית.
- יב. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- יג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- יד. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ופקע"ר ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- טו. אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים, וכן לעניין פיתרון קירוי חצרות גני הילדים.
- טז. כריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- טז. פיתוח השטחים יעשה עפ"י תכנית פיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. על התכנית להתייחס לגינון, נטיעות, פתרונות ניקוז, תאורה ונגישות.
- יז. הצגת תכנית הכוללת הערכה של כמויות פסולת הבניין הצפויות להיווצר ומערך הטיפול בפסולת המתוכנן לרבות מחזור בשטח הפרוייקט, העברת הפסולת לאתרים מוסדרים ע"פ כל דין למחזור ו/או הטמנה.
- יח. הצגת תשריט של מערכת מצנחות לפינוי פסולת. בהתאם לתקנות התכנון והבניה, המערכת תכלול שתי מצנחות לפינוי פסולת רטובה ויבשה.
- יט. במבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.
- כ. בהקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה האזרחית.
- כא. מוסדות הציבור יבנו בו זמנית עם הקמת מבנה המגורים.

כב. שלב ראשון להקמת שני המגדלים הדרומיים או שני המגדלים הצפוניים יהא הוצאת היתר וביצוע הבניין הכולל את מוסדות הציבור.

6.2 מערכת אספקת מים

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריר מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות

הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. בתא שטח 100, לפי מסמך מ"מ מהנדס העיר מתאריך 23/2/2106 אושר לפרוייקט במחלקת ההנדסה בעיריית אשדוד תקן חניה 1:1 למגורים.
- ג. מתן היתר אכלוס עבור שטחי בניה למעלה מ-2000 מ"ר לאחר אישור תכנית זו עבור תא שטח 100, מותנה בתכנון וביצוע כניסה מסוג "ימין-ימין" מוסדרת ברחוב הרצל, ובכניסה מרומזרת ברחוב בן גוריון.
- ד. בתאי שטח 200,201 - תנאי למימוש זכויות בניה למעלה מ-52,520 מ"ר (שטח עיקרי), יהיה בדיקה תחבורתית (בה"ת) נוספת.

6.5 פסולת

- א. בשטח התכנית יוצבו כלי פינוי ואצירה של אשפה על פי הנחיות הרשות המקומית, תוך הפרדה בין פסולת רטובה ויבשה. כלי האצירה יוצבו בשטחים מוגנים ומוסתרים. תהיה הפרדה בין נקודות ההצבה של מתקני אצירת הפסולת הביתית לבין אלו ל הפסולת המסחרית.
- מתקני אצירת אשפה וסילוק אשפה יתוכננו תוך הפרדה בין המתקנים שישרתו את שטחי המגורים ומבני הציבור, והמתקנים שישרתו את שטחי המסחר והמשרדים. בשטח התכנית יוצבו כלי פינוי ואצירה של אשפה ע"פ הנחיות הרשות המקומית, תוך הפרדה בין פסולת רטובה לפסולת יבשה, לאריזות ופסולת אלקטרונית. בשטח התכנית ייבנו מרכזי מחזור לאריזות, כגון: קרטון, זכוכית, פלסטיק וכד', לפסולת אלקטרונית, לרבות סוללות, ולחומרים כגון: נייר, טקסטיל ועוד.
- ב. סילוק אשפה ממגדלי המגורים ייעשה באמצעות שני פירי אשפה ומצנחי אשפה, להפרדת פסולת רטובה ופסולת יבשה, עם נגישות קומתית או דירתית.
- ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- ד. בשטח התוכנית ייבנו מרכזי מחזור לאריזות, פסולת אלקטרונית, וחומרים כגון: קרטון, זכוכית, נייר, סוללות וכו'.
- ה. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאיגוד ערים לאכות הסביבה- ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.6 בנייה ירוקה

- בבקשות להיתרי בנייה מתוקף תוכנית זו, יכללו הנחיות לבנייה ירוקה בהתאם לת"י 5281- בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה- ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת מכוכב אחד).
- א. **העמדה:**
פתחי המבנה יתוכננו לטובת התייעלות אנרגטית באמצעים פאסיביים בעונת החורף וישתמשו באמצעי הצללה מתאימים בעונת הקיץ. גודל הפתחים ומיקומם ייקבע בשלב היתר הבנייה. יש לאפשר ככל הניתן, שני פתחים בכל חלל.
- ב. **זיגוג:**
יש להשתמש ככל האפשר בזכוכית בעלת אפיון תרמי משופר בהתאמה לכיוון החזיתות.
- ג. **תאורה טבעית:**
התכנון יאפשר הארה באופן טבעי ככל האפשר, גם על השטחים המשותפים, כגון: חניונים, חללים ציבוריים וקומות כניסה וכו'.
- ד. **מניעת זיהום אורי:**
יש לתכנן את תאורת החוץ כך שגופי התאורה יתאימו לחיסכון באנרגיה, יהיו בעלי ניצולת אנרגטית טובה ויהיו מכוונים כלפי הרצפה כדי למנוע זיהום אורי כלומר, הצפת שמי הלילה באור מיותר.
- ה. **פיתוח:**
השטח והגיגון יפותחו עפ"י עקרונות היעילות האנרגטית ויכללו שבילים ומתקני עזר לאופניים.

1. **חומרים:**
חומרי הבנייה יהיו, ככל הניתן, חומרים בעלי תו תקן ירוק, חומרים ממוחזרים או בעלי אלמנט ממוחזר, חומרים מקומיים המצמצמים את עלויות ההובלה והשינוע ממקום למקום. יש להעדיף בברור חומרים תוצרת ישראל.
2. **בריאות:**
יש לאפשר איורור ראוי לכל החללים אשר בתחום הפרויקט ולהגן על השטחים הציבוריים מפני רוחות בלתי רצויות ע"י מחסומי הגנה בנויים ונטועים.
3. **אקוסטיקה:**
יש להבטיח כי מפלס הרעש בשטח הבנוי במבנים השונים בתחום התוכנית יעמוד בתקנים החלים בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כמו כן, יוגש נספח אקוסטי מפורט לכלל המבנים שבתוכנית, נספח זה יפרט את אופן הטיפול במבנים.

6.7 שימור וניצול נגר עילי והעשרת מי תהום.

- א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח 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 רב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ב. יש לשמור את כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ג. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החניה.
- ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום כגוטן בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפניה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. 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.

6.8 אחזקה

בתא שטח 100, לאחר הקמת המיזם, יש לחייב חברת ניהול, לאחזקתו ותפעולו.

6.9 ביצוע

ביצוע בקשה להיתר בניה שאושרה ע"י הועדה המקומית, יהיה בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה. בעת ביצוע עבודות בניה, תשתית ופיתוח בתא שטח מס' 100, יובטח כי הגישה לאתר לא תיעשה מתוך תא שטח 200,201 על אף השטח המסומן כזכות מעבר, אלא באמצעות דרך גישה ארעית מגבולות תא שטח 100. זאת, על מנת למנוע הפרעה לפעילות המסחרית השוטפת בתאי שטח 200,201.

6.10 מילוי וחפירה

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.11 חלוקה ורישום

- א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים בבעלות העיריה, ייוחדו לה בהתאם לנספח הבינוי.

6.12 השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.13 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור/שינוי בקווי בניין/תוספת קומות/תוספת גובה בתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית). התשס"ב – 2002

6.14 רעידות אדמה

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

6.15 מיקרו אקלים

עבור תא שטח 100, יש להגיש תשריט של השטחים הציבוריים הפתוחים במפלסי הגגות הכוללים אמצעים להפחתת רוח, והצללה. פרטי האמצעים ומיקומם ייקבעו בעת הגשת ההיתר.

6.16 זכות מעבר לציבור

- במגרשים מס' 100, 201, 200 ו-300, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב (כמסומן בתשריט). זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- א. בזיקת הנאה בה תתאפשר לציבור זכות מעבר- הבעלים או מי מהם ו/או הבאים מכוחם ו/או מטעמם, וכל מי שירשה על ידם מתחייבים שלא לבצע כל בניה או שתילה או עבודות אחרות ובכלל זה נטיעה, שתילה, בניית מסלעה, גדרות, ריצוף ו/או כל דבר אחר אשר יפריע למעבר חופשי להולכי רגל.
- ב. הציבור ייהנה מזכות מעבר במקרקעין הכפופים במשך כל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי.
- ג. הבעלים אחראי לאחזקת המקרקעין והבטחת השימוש התקין בהם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	בניה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 14.2.19 מספר תאגיד: 514289222.פ.ח	חתימה: סגול ב.ר. השקעות בע"מ 514289222.פ.ח	שם: תאגיד: סגול ב.ר. השקעות בע"מ	מגיש התכנית
תאריך: מספר תאגיד: 514176114.פ.ח	חתימה:	שם: תאגיד: סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ	מגיש התכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: מספר תאגיד: 520023185.פ.ח	חתימה:	שם: תאגיד: הפניקס חברה לביטוח בע"מ	מגיש התכנית

מילוסלבסקי גיא מ.ר. 107291

חתימה:	שם: אדר' גיא מילוסלבסקי	עורך התוכנית
	תאגיד: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
14.2.19

חתימה:	שם: תאגיד: סגול ב.ר. השקעות בע"מ	יום בפועל
	514289222.פ.ח	

תאריך: 14.2.19 מספר תאגיד: 514289222.פ.ח	חתימה: סגול ב.ר. השקעות בע"מ 514289222.פ.ח	שם: תאגיד: סגול ב.ר. השקעות בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 514176114.פ.ח	חתימה:	שם: תאגיד: סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 520023185.פ.ח	חתימה:	שם: תאגיד: הפניקס חברה לביטוח בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: מדינת ישראל באמצעות ממ"י	בעל עניין בקרקע