

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0154625

שינוי יעוד למסחר, תעסוקה, ומסוף תחבורה - שער רכבת אשדוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
11-05-2020



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

העתק משודי
2020/12/31

מינהל התכנון-מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 603-0154625
הועדה המחוקקת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/19 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה
התכנית וקבעת טענה
מנהל התכנון
נייר הועדה המחוקקת



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשטח מרכז ביג אשדוד. מטרת התכנית לשנות ייעוד ממרכז תחבורה ואחסנה לשטח תעסוקה ומסחר ושטח למסוף תחבורה ציבורית. התכנית מוסיפה שימוש לבידור ופנאי ומשנה זכויות והוראות בניה כגון תכסית וגובה. אישור התכנית תאפשר הקמת מרכז בידור ופנאי במגרש לתעסוקה ומסחר והקמת מסוף קצה מודרני לתחבורה ציבורית אשר תשרת את באי תחנת הרכבת הסמוכה. בשטח התכנית מגרש בייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה (במקום בו קיימת תחנת דלק) אשר יוגדר ברמה מתאמת ובו תדרש תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למסחר, תעסוקה, ומסוף תחבורה -שער רכבת אשדוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

603-0154625

מספר התכנית

58.305 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים [מרחב תכנון מקומי אשדוד

168302 קואורדינאטה X

631603 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום [בכניסה הדרומית לעיר ממחלף "יעד הלום", מצפון מערב לתחנת הרכבת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	דרך בגין מנחם	אשדוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
180	מוסדר	חלק	15-16, 18-19	5-12, 14, 17, 20-21, 23-26, 54
181	מוסדר	חלק	7, 14-17, 60-61	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 18. הוראות תמ"א 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /18
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 23. הוראות תמ"א 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
18/05/2005		5397		אישור ע"פ תת"ל	תתל/ 8 /4 /3
22/03/2006	2326	5508	תואם למטרות התמ"מ	כפיפות	תממ/ 51 /3
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 4/14. הוראות תמ"א 4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 14 /4
06/05/1960	1377	761	תכנית זו משנה את תכנית מונאר הנקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /3
31/08/1978	2493	2464	תכנית זו משנה את תכנית מתאר המקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	20 /101 /02 /3
22/11/1979	348	2581	תכנית זו משנה את תכנית מתאר המקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	22 /101 /02 /3



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
35 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר המקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	3514		01/01/1988
5 /101 /02 /3	כפיפות	ללא שינוי	4109	2548	13/05/1993
62 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר המקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	4591	738	25/11/1997
121 /03 /3	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר המקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	2550	1850	12/07/1979
1 /121 /03 /3	כפיפות	ללא שינוי	3982	2407	12/03/1992
3 /121 /03 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /03 /121. הוראות תכנית 3 /121 /03 תחולנה על תכנית זו.	7313	9128	02/08/2016
82 /101 /02 /3 /ד	כפיפות	ללא שינוי	5105	3755	27/08/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	22/04/2018	איתי זהבי	09: 22 22/04/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/07/2017	מישל אלבז	09: 37 26/07/2017	נספח תנועה- קומת מרתף	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/07/2017	מישל אלבז	09: 39 26/07/2017	נספח תנועה- קומת קרקע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	07/02/2019	איתי זהבי	14: 31 20/02/2019	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שער רכבת אשדוד בעמ	הרצליה	ספיר (1)	1	073-2600420	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il

הערה למגיש התכנית:

תקנון זמין
מונה הדפסה 79

(1) כתובת: ת.ד. 12863.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שער רכבת אשדוד בעמ	הרצליה	ספיר (1)	1	073-2600420	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 12863.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה



תקנון זמין
מונה הדפסה 79

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מישל אלבו	21156	מישל אלבו הנדסה אורחית בעמ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682	03-6240249	michel@elba-z-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בעמ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

(1) כתובת: מושב ציפורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה -אשדוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממרכז תחבורה ואחסנה ליעוד מסחר ותעסוקה, ומרכז תחבורה.
2. שינוי קווי בנין
3. שינוי גובה בניה .
4. קביעת זכויות בניה
5. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.
6. קביעת הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

יעוד	תאי שטח
מרכז תחבורה	301
מסחר ותעסוקה	200
מסחר תעסוקה ותחבורה	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר תעסוקה ותחבורה	302
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	200
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותחבורה	302
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מרכז תחבורה	301

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה ותחבורה	58,305.44	100
סה"כ	58,305.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	44,628.29	76.54
מסחר תעסוקה ותחבורה	4,677.03	8.02
מרכז תחבורה	9,000.1	15.44
סה"כ	58,305.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח מס' 200 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מסחר לסוגיו</p> <p>ב. מכללות, מרפאות, בתי מרקחת.</p> <p>ג. משרדים.</p> <p>ד. בנק, דואר ושרותי דלפק.</p> <p>ה. תחנת מוניות מרכזית לשירותים בינעירוניים.</p> <p>ו. מרכז בידור ופנאי, לרבות בתי קולנוע וכל השימושים הנלווים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל המבנים ייבנו מחומרי גמר איכותיים. (כפוף לבדיקה ולאשור הועדה המקומית). עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>עבודות הפיתוח, הגינון והחנייות יבוצעו ע"י היזם (מבקש הבקשה להיתר) בתיאום עם מחלקת העיריה, כתנאי לקבלת תעודת גמר.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתאי שטח 301+200 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>
4.2	מרכז תחבורה
4.2.1	שימושים
	<p>בשטח זה יוקם מסוף פרטי לתחבורה ציבורית. המסוף יכלול: אולם נוסעים, קופות, מודיעין, משרדי תפעול והנהלה, רציפים לאוטובוסים ומוניות, שטחי חניה, בית קפה/קיוסק/חנות נוחות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל המבנים יבנו מחומרי גמר איכותיים. (כפוף לבדיקה ולאשור מהנדס העיר). עיצוב המבנים יתבסס על שמוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני חירות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר ע"י המפקח על התעבורה של משרד התחבורה.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה ותעודת גמר לשימושים מסחריים בתא השטח "מרכז תחבורה" יהיה הגשת בקשה להיתר לכלל השימושים המסחריים והתחבורתיים בתא השטח במבנה אחד. הוועדה המקומית לא תאפשר פיצול ההיתר, תעודת גמר ינתן לכלל השימושים בתא שטח במאחד.</p>



4.2 מרכז תחבורה	
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה שטחי הבניה לשימושים הנ"ל לא יעלו על 500 מ"ר (עיקרי). כל סטייה מהוראות סעיף זה יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ד	חניה החניון העילי אשר בתחום מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור וישמש את הציבור הרחב בכל שעות היום.
ה	הנחיות מיוחדות על אף האמור בסעיף 188 לחוק התו"ב, הוועדה המקומית לא תפקיע את המקרקעין במגרש זה.
4.3 מסחר תעסוקה ותחבורה	
4.3.1	שימושים תא שטח מס' 302 הינו ברמה מתארית בלבד, בתא שטח זה יותרו שימושי תעסוקה, מסחר וכן תחנת דלק מדרגה ב', תנאי למימוש הזכויות בו ופרוט השימושים בו יהיה במסגרת תכנית מפורטת חדשה שתאושר ע"י הוועדה המחוזית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במסגרת תכנית מפורטת לתא שטח זה יקבע גובה המבנה ומס' הקומות בו.
ב	זיקת הנאה בתאי שטח 301+200 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תחנת התדלוק בתא שטח מס' 302 תהיה כפופה להוראות תמ"א 18 תיקון 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(8)	5	4	0	(7) 3	4	(6) 25	70	(5) 92128	(4) 44628	(3) 1000	(2) 8000	(2) 38500	(1) 44628	200	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(8)	5	4	0	(7) 1	3	(6) 25	70	13819 (10)	(4) 6694	(9) 150	(2) 1200	(2) 5775	(1) 44628	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	4	4	(16) 1	(16)	(15)	60	(14)	(13)		(12)	(11)	(1) 4667	302	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה	
5	5	4	4	1	1	(20) 5		621.74 (19)			29.17 (18)	592.57 (17)	(1) 4667	302	תחנת תדלוק	מסחר תעסוקה ותחבורה	
5	0	3	(8)	(7) 1	2	(23) 12	11.5	9750	(22) 9000		250	(21) 500	(1) 9000	301	תעסוקה	מרכז ותחבורה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר הקמת מרתפי תניה עד גבולות המגרש (קו 0) קווי בנין היקפיים למתחם יהיו לפי תשריט.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.
- ג. גובה המבנה המקסימלי ימדד ממפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתית כגון, אנטנות, דוד שמש, מעקות וכד'.
- ד. בתא שטח מס' 301 תותר הקמת מסוף קצה לתחבורה ציבורית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או לפי הקיים.
- (2) יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (3) א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק

מינהל התכנון - מחוז דרום

תיקון טעות סופר

דף מס' 14 מתוקן בהתאם
לחלטת ועדה מיום 20.12.2020
מזכירת הועדה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבוטל



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אתורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(8)	5	4	0	(7) 3	4	(6) 25	70	(5) 97256	(4) 44628	(3) 1000	(2) 8000	(2) 38500	(1) 44628	200	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(8)	5	4	0	(7) 1	3	(6) 25	70	) 13819 (10)	(4) 6694	(9) 150	(2) 1200	(2) 5775	(1) 44628	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	(16) 1	(16)	(15)	60	(14)	(13)		(12)	(11)	(1) 4667	302	תעסוקה ותחבורה	מסחר ותעסוקה ותחבורה
5	5	4	4	1	1	(20) 5		) 621.74 (19)			) 29.17 (18)	) 592.57 (17)	(1) 4667	302	תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה ותחבורה
5	0	3	(8)	(7) 1	2	(23) 12	11.5	9750	(22) 9000		250	(21) 500	(1) 9000	301	תעסוקה	מרכז תחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו 0) קווי בנין היקפיים למתחם יהיו לפי תשריט.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בשה"כ זכויות בניה.
- גובה המבנה המקסימלי ימדד ממפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתית כגון, מעלית, דוד שמש, מעליות וכד'.
- בתא שטח מס' 301 תותר הקמת מסוף קצה לתחבורה ציבורית



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- או לפי הקיים.
- יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.
- ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- א. שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכלל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעית. יותר שטח חניה תת קרקעית נוסף גם מתחת לתא שטח מס' 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

בהתאם לקיים.

ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.

(5) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים.

(6) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: תותר הקמת ממברנות (אוהל מרחבי) עד גובה 45 מ' בהתאם לנספח בניוי..

(7) לקומת חניה תת קרקעית. מסי הקומות יוכפל או ישולש בהתאם לצרכי השימוש המוצע..

(8) לפי תשריט.

(9) א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.

ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.

(10) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים

(11) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 53288 מ"ר.

(12) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 15986 מ"ר.

(13) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 4667 מ"ר לחניה תת קרקעית.

(14) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 73941 מ"ר

מגרש זה הינו מתוכנן ברמה מתארית בלבד. זכויות אלה ימומשו רק לאחר הכנת תכנית מפורטת וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש זה.

זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.

(15) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.

(16) יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.

(17) 129.97 מ"ר שטח מבנה התחנה הכולל מסחר, סככת יבוש 121.6 מ"ר, 341 מ"ר גגון

(18) שטח השירותים הסנטיריים בשטח 14.31 מ"ר וממ"מ בשטח 14.86 מ"ר.

(19) זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.

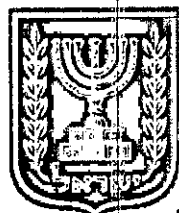
(20) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(21) מתוך שטחי הבניה המאושרים..

(22) שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות..

(23) הערך מתיחס למטר מקסימום.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק. 2. תנאי לקבלת תעודת גמר הנו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה במגרש, מדרכות, גינון וחניית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 3. תנאי להיתר בניה הינו אשור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצורכי רישום שיוכן לכל תאי השטח בתכנית. 4. תנאי להיתר בניה במגרשים הסמוכים לרצועה לתכנון קווי מים על פי תמ"א 34 ב' 5 יהיה תיאום עם חברת מקורות. 5. תנאי להיתר בניה במסוף האוטובוסים יהיה אישור של פתרון האורור של המבנה ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה. 6. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים 7. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח אלה הינו אשור אגוד ערים לאיכות הסביבה ומילוי תנאיהם. 8. תנאי למתן היתר בניה הינו אשור רשות המים. 9. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח מס' 302 הינו אשור תכנית מפורטת. 10. תנאי למתן היתר בניה ראשון על מגרש החניה העילית יהיה קבלת הסכם הפעלה של מסוף התחבורה בין משרד התחבורה ליום התכנית והכללת המסוף בבקשה להיתר זה. 11. תנאי למתן היתר בניה למסוף התחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי המפקח על התעבורה.
<p>6.2</p>	<p>אדריכלות</p> <p>ב. חומרי הבנייה יהיו ברמה גבוהה ותואמים לעצוב האדריכלי הקיים, חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר ויהיו חומרים כגון: זכוכית, קירות מסך, טיח, פח צבוע, חיפוי אבן, חיפוי פסיפס, לוחות שיש או חומרים דומים, ובכפוף לאשור מהנדס העיר.</p>
<p>6.3</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואשורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לתקן ישראלי 5281 התקף "בנינים שהשפעתם על הסביבה פחותה ברמה של "בניו ירוק" (שלא יפחת מ-55 נקודות)</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר חשמל ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 במבנים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>

6.4	<p align="center">חשמל</p>
	<p>לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך מתיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך מתיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו מכבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-1 60 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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)</p>
6.5	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור העירייה ומהנדס תאגיד המים.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של אשדוד.
6.6	ניהול מי נגר
	<p>ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 זכרון זמין מונה הדפסה 79 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 בחומרים נקבוביים וחדירים, באזורי הדרכים והחנייה. 4. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום כגון בורות תלחול, תעלות תלחול, קידוחי החדרה, הפנייה לשצי"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה. 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. פתרון הניקוז בתאי שטח מס' 200,301 יהיו בהתאם להיתרי הבניה ולקיים בפועל.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה, יותנה בהבטחת סידורי נגישות לנכים על פי תקנות חוק התכנון והבנייה.
6.8	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
6.9	פיתוח סביבתי
	<ol style="list-style-type: none"> א. אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכניות פיתוח השטח. ב. תכנית הפיתוח, כאמור, תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
6.10	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן תכנית מתאר אשדוד או על פי התקנות התקפות.
6.11	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.12	מקלטים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6.12	מקלטים
	בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6.13	זיקת הנאה
	בתא שטח מס' 200 (צד מזרח) מסומנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך מעבר כלל הציבור בין תא שטח 200 לתא שטח 301 (באזור הכיכר) מסומנת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הולכי רגל לצורך גישה חופשית למסוף התחבורה. בחלקות מס' 18-21 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ברוחב 3 מ"ר כמסומן בתשריט. זכות גישה מוגנה הדפסה 79.

6.14	סקר סייסמי
	עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר

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

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת המסוף	הקמת המסוף כשלב ראשון בפיתוח שטח החניה העילית.
2	הרחבת מרכז מסחר ותעסוקה	הרחבת מרכז המסחר והתעסוקה דרומה על שטח החניה העילית, לאחר/ במקביל להקמת המסוף תחבורה.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהא תוך 10 שנים מיום אשור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 79