

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0317784

שינוי יעוד וקביעת זכויות מגרש 22 רובע ט"ז

מחוז

דרום

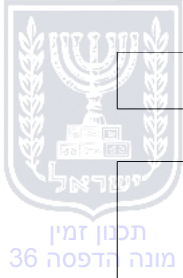
מרחב תכנון מקומי

אשדוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש מס' 22 לפי תכנית 90/101/02/3 א הממוקם ברובע ט"ז בעיר אשדוד ומותחם ברחובות מנגו בצפון, אפרסק במזרח, אגס בדרום ומשמש במערב.
 המגרש מיועד למרכז מסחרי לפי התכנית שחלה במקום ומעבר לרחובות המפורטים לעיל קיימים מוסדות חינוך בדרום ובמזרח ובנייני מגורים בצפון ובמערב.
 למרכז המסחרי בן 2 קומות מעל הקרקע + 3 מרתפי חניה הוצא היתר בנייה שמספרו 20170090 ובנייתו החלה. התכנית מציעה שינוי מייעוד "אזור מסחרי" לייעוד "מגורים ומסחר" מוסיפה קומה שלישית חלקית למסחר ובניין מגורים בגובה של 14 קומות + קומה טכנית מעל המרכז המסחרי המאושר. הבניין החדש יכלול בקומה הראשונה משרדים של הרשות המקומית והחל מהקומה השנייה 78 יח"ד בתמהיל מגוון של גודלי דירות שיכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי יעוד וקביעת זכויות מגרש 22 רובע ט"ז

603-0317784

מספר התכנית

4.976 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה X 165857

קואורדינאטה Y 631022

אשדוד

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 22 בין הרחובות: מנגו, משמש, אגס, אפרסק באשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	מנגו	2	

שכונה רובע ט"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2815	מוסדר	חלק	21	

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3 / 02 / 101 / 90 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 3 / 02 / 101 / 90 א.	5355	971		30/12/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין ישראל מגדמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין ישראל מגדמן		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 500	67	16/01/2022	רונית טורק	08: 14 17/01/2022	נספח מס' 4: מיקרו אקלים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	03/01/2022	בנימין ישראל מגדמן	08: 16 17/01/2022	נספח מס' 3: בינוי תנועה ופיתוח, מנחה כללי ומחייב לעניין מיקום שטחי ציבור ומיקום הכניסה המוטורית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2021	בנימין ישראל מגדמן	12: 07 15/03/2021	נספח מס' 2: מצב מאושר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		8	29/03/2019	זאב ברקאי	05: 36 27/06/2019	נספח מס' 5: פרוגרמה	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

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
מורשה חתימה	פרטי	שלום בר לב		טנא מרכזים מסחריים בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	22	054-4487090	050-7954501	sapirshelly@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	ברוך דן שלי (1)		טנא מרכזים מסחריים בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	22	054-4487090	050-7954501	sapirshelly@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי החתימה:

ברוך דן שלי ת.ז. 55711923

שלום בר לב ת.ז. 014467971

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום בר לב		טנא מרכזים מסחריים בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	22	054-4487090	050-7954501	sapirshelly@gmail.com
פרטי	ברוך דן שלי		טנא מרכזים מסחריים בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	22	054-4487090	050-7954501	sapirshelly@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	בנימין ישראל מגדמן	58666	בני מגדמן- פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבנים	4	08-6900888	08-6900818	benmag58@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אושר ורד	51302	ארט נוף - אדריכלות נוף	גן יבנה	הגפן	11	08-8674458	08-8674473	artnof@012.n et.il
יועץ	יועץ כלכלי	זאב ברקאי	4548558	זאב ברקאי - יועץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5672021	02-5672021	zevbar@012. net.il
מהנדס תנועה	יועץ	זאב גורן		גורן הנדסה בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333	08-9945333	eng.goren@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ'	1239		אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	
מיקרו אקלים	יועץ	רונית טורק			.	(1)		077-5288085		turkronit@g mail.com

(1) כתובת : גבעת עדה.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות הבניה עבור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור והקמת מבנה בן 78 יח"ד מעל המרכז המסחרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מסחרי" ל "מגורים ומסחר".

2. קביעת זכויות והוראות בניה .

3. קביעת קווי בניין ותכנית לבניה

4. קביעת מס' קומות וגובה מבנים

5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

6. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה

7. קביעת הנחיות סביבתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	22	הנחיות מיוחדות
מגורים ומסחר	22	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים ומסחר	22	חזית מסחרית
מגורים ומסחר	22	קו בנין עילי
מגורים ומסחר	22	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	4,976	100
סה"כ	4,976	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	4,948.99	100
סה"כ	4,948.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, מרפאות, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור, גני ילדים פרטיים, חניה ואחסנה תת קרקעית, חדרי מכוניות וחדרים טכניים תת קרקעיים. לא יותר שימוש הכולל חומרים מסוכנים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנה בגובה של עד 16 קומות מעל המפלס הכניסה הקובעת וקומה טכנית על הגג, הקומה הראשונה, במפלס הכניסה הקובע (0.00), תשמש למסחר ולובי כניסה למגורים. 2. בקומה השנייה (+ 5.00) תאפשר שילוב של מסחר, מרפאות ומשרדים. 3. הקומה השלישית (+ 9.00) תשמש למשרדים שיירשמו על שם הרשות המקומית ומועדון דיירים בצד המזרחי ומשרדים פרטים ומרפאות בצד המערבי, יתר הקומות ישמשו למגורים. יותר 4 מפלסים תת קרקעיים לשימוש כחניון, אחסנה, מערכות ומתקנים טכניים. במרתף 1 - תותר הקמת מסחר וחניה תפעולית. 4. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 78 יח"ד, מתוכן 20% עד 55 מ"ר כולל ממ"ד, 40% עד 75 מ"ר כולל ממ"ד, 35% עד 100 מ"ר כולל ממ"ד ו-5% דירות של כ-140 מ"ר. 5. שילוב חזית מסחרית ומגורים : א. גובה מבני עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'. ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ד. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון. לא תותר 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 קרקעית אטומה. 6. גני ילדים פרטים : א. מבנה גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה ציבור או מבנה המגורים. ב. גן הילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין, כניסות, יציאות ודרכי גישה. ג. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות וגגות של מבנה או מתחת לכל מערכת שתאפשר נפילת חפצים מגובה על הגן או על החצר. במידה וחצר תימצא מתחת לשטח כלהלן, יוקם קירוי המבטיח את בטיחות הנמצאים בחצר. ד. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים/ציבור על מנת למנוע סתימות והצפות ביו בשטח הגן. בשטח הגן וחצרותיו לא יעברו תשתיות מים וביוב של מבנה המגורים/מבנה הציבור/עסקים. 6. החזית המסחרית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ללא הבדלי מפלסים. 7. מפלס הכניסה לכל החנויות יהיה 2-3 סמ' מעל מפלס המדרכה שמול הכניסה 8. בשטח הצמוד לחזית המסחרית לא תותר כל בניה המגבילה או מונעת את תנועתו החופשית של הציבור במקום.

מגורים ומסחר	4.1
9. מפלס גג המרכז המסחרי יפותח כשטח ציבורי לשימוש כלל המבקרים במרכז המסחרי. הגג יעוצב ויטופל כחזית חמישית בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 10. נטיעות לאורך הרחובות : תישמר רציפות צל לאורך המדרכות בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים באגן נטיעות רציף.	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בשטחי הנחיות מיוחדות, המסומנים בתשריט בפינות צפון מערב ודרום מזרח של תא השטח מחוייבת נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אדר' העיר. העצים יינטעו בהתאם למסמך מדיניות עירוני לנטיעות. בהיעדר מסמך נטיעות עירוני, הנטיעות יתבצעו בהסתמך על מסמך "מדריך ארצי לצל ערים במרחב הבנוי" או כל מסמך שיחליף אותו.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	1 (2)	13	60	78		357.5	17790			(1) 2240	5650	4976	22	מגורים ומסחר
(3)	(3)	3	3 (6)	13.5		60	322.8	16060		(5) 1700	(5) 1700	(5) 4460	4976	22	מגורים ומסחר
(3)	(3)	3	3 (6)	13.5		60	10.25	510			30	480	4976	22	מגורים ומסחר
			16 (9)			93 (8)	690.55	34360	18100) (7	1700	3970	10590	4976		מגורים ומסחר



צידדי-תכנון זמין
שמואל יהודה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
936 (4)	(3)	(3)	22	מגורים	מגורים ומסחר
	(3)	(3)	22	מסחר	מגורים ומסחר
	(3)	(3)	22	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
				<סך הכל>	מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 1300 מ"ר מעברים ושטחי שירות כגון לובי מגורים וכיו"ב + 940 מ"ר למרחבים מוגנים.
- (2) החניון למגורים במפלס 4-.
- (3) א. כמסומן בתשריט.
- (4) (4) א. לא יותר ניוד שטח זה לטובת שימוש אחר - סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. ב. 12 מ"ר בממוצע ליחיד ולא יותר מ-14 מ"ר ליחידה..
- (5) לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל לקרקע ולהיפך.
- (6) לא כולל חדרי טכניים למתקנים הנדסיים בלבד.
- (7) שטחי השרות התת קרקעיים ישרתו את כלל שימושי המבנה.
- (8) תכסית תת קרקעי מיבית.
- (9) כולל משרדים עבור הרשות המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1.היתר בניה ינתן ע"י וועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 2.תנאי למתן היתר בניה יהיו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות להכנת היתרים בתאי השטח בנושאים כלהלן:
 - א.התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'...
 - ב.טיפול במרחב הציבורי:
 - התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
 - מיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי והפרטי ושמירה על עצים בוגרים.
 - אי הפניית חזיתות צידיות לרחובות ושטחים ציבוריים.
 - נסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.
 - תאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית.
 - חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים ועיצובן.
 - מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
- 3.תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
- 4.תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות לאצירת אשפה במבנה, בהתאמה להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד. יש להפריד באופן מלא בין חדרי אשפה ומתקני אצירה המיועדים לשטחי המסחר ובין אלו המיועדים לשטחי המגורים.
- 5.תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה ובהתאם לחוק.
- 7.תנאי לקבלת היתר בניה בנושאים הבאים יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה:
 - a.גידור שטח עבודה ואתר התארגנות
 - b.עמידת ציוד הבניה בתקנות רעש
 - c.שינוע פסולת בניה מקומות עליונות
 - d.צמצום מטרדי אבק
- 8.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. עצים בוגרים אלו יינטעו בשטח הפנוי המיועד לקליטת נגר עילי בכמות שלא תפחת מעץ אחד עבור כל 25 מ"ר. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תנאים בהליך הרישוי	6.1
וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. 9. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 10. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 11. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה האזרחית. 12. תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו הגשת תכנית חניונים לאישור "איגוד ערים לאיכות סביבה חבל יבנה. התכנית תכלול תכנית אוורור המציגה את מערכת האוורור ומיקום פירי פליטת המזהמים מהחניון ומערכות נוספות הנדרשות באוורור (כגון הסקה וחימום). פתחי יציאת האוורור מהחניונים והמנדפים יהיו לגג העליון ביותר. פתרון אחר יתאפשר באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חבל-יבנה. 13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך " ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה. 14. תנאי למתן היתר בניה למסחר הינו אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לנספח סביבתי הכולל חו"ד אקוסטי, המסדיר את הממשק בין המסחר למגורים בהיבטי תפעול, רעש, איכות אוויר וריחות.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
15. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או שהתכנון אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר. 16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד וחבל יבנה לאחר קבלת חו"ד יועץ אקוסטיקה מוסמך, כי הפעילות המתוכננת באזור המסחרי לא צפויה לגרום למטרד רעש למגורים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992) 18. קווי בניין: תותר בניה בקווי הבניין המסומנים בתשריט לפי הפירוט הבא: א. בניה תת קרקעית בגבולות קו בניין תת"ק המסומן בקו נקודה בצבע אדום. ב. בנית מסד בגבולות קו בניין המסומן בקו-נקודה בצבע חום. ג. בנית מבנה רב קומות מעל קומת המסד בגבולות קו בניין המסומן בקו-נקודתיים בצבע אדום.	
חלוקה ו/ או רישום	6.3
חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965. בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים לצרכי ציבור בתא שטח מס' 22 ירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ חוק ובהתאם למפורט במסמכי התכנית.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.4
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.	

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכחו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.5

חניה

1. החניה למסחר, משרדים ומרפאות תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
2. תקן החניה לשימוש "מגורים" יחשב לפי יחס 1:1 לדירות עד 75 מ"ר ו-1:1.5 לדירות גדולות מ-75 מ"ר. הקצאת יותר מקומות חניה למגורים מהדרוש תהווה סטייה ניכרת.
3. החניה בתת הקרקע תהא בתחום המגרש בלבד

6.6

איכות הסביבה

א. פריקה וטעינה
1. פעילות פריקה וטעינה לשטחי המסחר תעשה רק במקום שייועד לכך בהתאם לתכנית התנועה שתצורף לבקשה להיתר.
2. אזורי הפריקה וטעינה יהיו רחוקים ככל האפשר מאזורי המגורים, על מנת לצמצם למינימום קונפליקטים פוטנציאליים.

ב. שפכים

1. לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.
2. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.
3. הביוב יטופל במכון טיהור שפכים אשדוד הממוקם באזור התעשייה הצפוני של העיר ויגיע אליו דרך מכוני שאיבה ברשת העירונית.

ג. זיהום אוויר:

1. מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים לגרום מטרדי ריח ועשן יצוידו במערכת מינדפים מתאימה שתכלול בנוסף: מסננים עוצרי חומנים, חלקיקים מסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה בסביבה ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לדירות המגורים.
2. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם או במזוט.
3. מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג המבנה. יובטח כי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים.

ד. רעש:

2. במתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.
3. חדרי המכוניות הכוללים מעליות, גנרטורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004 נובמבר 1981.

6.7

בניה ירוקה

א. בכל בקשה ליתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, בהתאם לת"י 5281

6.7

בניה ירוקה

התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (לא פחות מכוכב אחד) ב. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (לא פחות מכוכב אחד) ג. תנאי לקבלת תעודת איכלוס הוא ביצוע המפרטים בפועל.

6.8

חשמל

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

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

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

קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל החיצוני: 2.00 מ' מציר הקו: 2.25 מ'

קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל החיצוני: 1.50 מ' מציר הקו: 1.75 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: מהתיל החיצוני: 5.00 מ' מציר הקו: 6.50 מ'

בשטח בנוי: מציר הקו: 8.50 מ'

בשטח פתוח:

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מהתיל החיצוני: 9.50 מ' מציר הקו: 13.00 מ'

בשטח בנוי: מציר הקו: 20.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו: 35.00 מ'

6.9

תשתיות

1. כל קוי התשתיות יהיו תת קרקעיים.

2. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מע' אספקת מים לצרכים אחרים (כגון גינון, כיבוי אש, שטיפות וכו') ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנה תבוצע ע"פ הנחיות משרד הביאות.

4. מערכת השפכים של המבנים תחובר למערכת השפכים העירונית.

6.10

סטיה ניכרת

הדברים הבאים יחשבו כסטיה ניכרת מהוראות התכנית:

א. תוספת יח"ד, קומות וזכויות בניה מעבר לקבוע בתכנית

ב. ניווד זכויות משימוש לשימוש.

ג. ניווד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהפך.

ד. ניווד שטח עיקרי שמיועד למרפסות לשטח עיקרי אחר.

ה. שינוי מיקום זיקות הנאה, למעט גמישות במיקום המעברים כך שסטיה של עד 1 מ' במיקום

6.10	סטיה ניכרת
	המעבר הסופי, לעת מימוש התכנית בתיאום עם מהנדס העיר. ו. הקצאת מקומות חניה למגורים ממעבר לדרוש לפי התקן.

6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן היתר אכלוס יהיה העברת השטח המיועד לחזקת הרשות המקומית והתחייבות לרישום שטח זה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

6.12	זיקת הנאה
	בשטח המסומן ברסטר זיקת הנאה בתשריט תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין".

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

1. זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.
2. במידה והתכנית לא תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה יפקע תוקפה.

