

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0709568

מסחר תעסוקה ומגורים, רח האורגים אשדוד



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2024

לאשר את התוכנית

23/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000978053/310>

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא באזה"ת המתחדש של קרית איתנים, בין שד' בן-גוריון לרח' האורגים. התכנית מציעה הריסת המבנה המסחרי הקיים ("ינינות ביתן") והקמת מתחם בינוי הכולל דרך המחברת בין רחוב התקשורת לרחוב בן גוריון שני תאי ליעודים מעורבים הכוללים מגורים ושטח למבני ציבור.

התכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית לעיר ואת תכנית מס' 603-0725374 "רובע עירוני אשדוד" (בתהליכים), ומציעה 200 יחידות מגורים מסחר ותעסוקה.

מתוך 200 יח"ד אלו, 50 יח"ד הינן יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, 75% להשכרה לטווח ארוך ו-25% להשכרה במחיר מופחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מסחר תעסוקה ומגורים, רח האורגים אשדוד

603-0709568

מספר התכנית

5.945 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	167558
קואורדינאטה Y	635608

### 1.5.2 תיאור מקום

קריית איתנים

### 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
	21	האורגים	אשדוד

שכונה קריית איתנים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2062	מוסדר	חלק	42	

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 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>4 /18 /תמא</u>
20/04/1978			2431	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /114/ 14 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>14 /114 /03 /3</u>
17/08/1986			3371	תכנית זו החלפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /114/ 32 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>32 /114 /03 /3</u>



## 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				דגן מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב חלקית	1: 500	1	24/04/2024	לאה לאיתה לוטן	10: 25 30/04/2024	נספח תלת מימד	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	30/04/2024	לאה לאיתה לוטן	10: 25 30/04/2024	נספח בינוי - מחייב לעניין זיקת הנאה בחניון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/05/2023	דגן מושלי	08: 58 13/06/2023	תשריט מאושר	לא
תנועה	רקע	1: 250		30/04/2024	גדי ברקאי	10: 27 30/04/2024	נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1250	1	05/05/2023	לאה לאיתה לוטן	08: 57 13/06/2023	מגבלות נדרשות מתחנות דלק קיימות	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 250		16/11/2022	אלאונורה פסקון	08: 54 03/04/2023	מתקני תברואה- מים, ביוב, ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		3	18/04/2024	אלאונורה פסקון	10: 58 18/04/2024	פרשה טכנית	לא
איכות הסביבה	רקע		65	16/11/2022	רונית טורק	17: 14 16/11/2022	נספח רוחות והצללה	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
	פרטי	(1)		בי.יס נכסים בע"מ	ראשון לציון		2	03-7761616	03-7761617	Asher@afri at.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות נים 2 ראשון לציון.

## 1.8.2 יזם

## 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	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	חיפה	(1)		04-8311191	04-8311198	dagan@moch ly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתנה לוטן	101856	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6488793		leita@mochl y-eldar.com
	יועץ תחבורה	גדי ברקאי	85952		נס ציונה	ויצמן	8	08-6326673	08-9401311	gad@barkay nof.co.il
מיקרו אקלים	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק- איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ- איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	עלי מסארוה	1311		טייבה	(3)		09-7992030	057-7961460	
מהנדסת מים וביוב	יועץ תשתיות	אלאונורה פיסקון	106742		אשדוד	תשי"ח (4)	19	077-7041259	08-8670009	1003eleonora @gmail.com

(1) כתובת: הנביאים 18 חיפה.

(2) כתובת: מנחם בגין 114 תל אביב.

(3) כתובת: ת.ד 3870.

(4) כתובת: משרד מס' 10.



משרד  
סביבה ותכנון



משרד  
סביבה ותכנון



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

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

הקמת מתחם מעורב שימושים למגורים (200 יח"ד), מסחר, ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ-"תעשייה ומלאכה זעירה" ל-מגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבני ציבור, דרך מוצעת ושצ"פ.
2. קביעת שימושים וזכויות בנייה למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
3. התוית דרך לחיבור בין רחוב האורגים לרחוב שדרות בן גוריון
4. קביעת גובה בניינים, הוראות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת מגרש תלת ממדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
שטח ציבורי פתוח	21
דרך מוצעת	20
מגורים מסחר ותעסוקה	2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	20
גבול מגבלות בניה	מגורים	1
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	21
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11, 10
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	20
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	20
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	21
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11
חזית מסחרית	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	20
מבנה להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	21
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11, 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

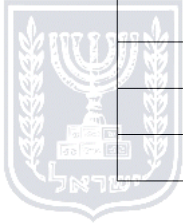
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה זעירה	5,945.51	100
סה"כ	5,945.51	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,639.53	27.58

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.24	846.72	מגורים
32.92	1,957.21	מגורים מסחר ותעסוקה
8.51	506.19	שטח ציבורי פתוח
16.74	995.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>5,944.78</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דירות מגורים מסוגים וגדלים שונים כולל דירות קטנות ודיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מסחר- מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה, סדנאות אומנים, גלריות, מלאכה זעירה ושקטה, חנויות לממכר מזון וכד'.</p> <p>ג. תעסוקה-משרדים, משרדים למקצועות חופשיים חברות DATA, חברות תוכנה, מרפאות, קליניקות ומשרדי רופאים, מכוני רפואה ומחקר, מכללות וכד'.</p> <p>ד. תעשייה זעירה</p> <p>ב. שטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>בינוי</p> <p>א. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת קומת קרקע למסחר ועוד 4 קומות לתעסוקה ומשרדים ומעליהם עד 25 קומות למגורים. והקמת בריכת שחיה על גג המסד (קומה 5).</p> <p>ב. תמהיל ושטחי יחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:</p> <p>20% יח"ד עד 55 מ"ר לרבות ממ"ד לא כולל מרפסות</p> <p>40% יח"ד עד 75 מ"ר לרבות ממ"ד לא כולל מרפסות</p> <p>35% יח"ד עד 100 מ"ר לרבות ממ"ד לא כולל מרפסות</p> <p>5% יח"ד עד 140 מ"ר לא כולל מרפסות</p> <p>25% מסך יח"ד יהיו דיור מכליל בהתאם להגדרות תיקון 4 לתמ"א 35.</p> <p>ג. הפרדת השימושים השונים: הכניסה לשטחי המסחר והתעסוקה ויתר הפעילויות בקומת הקרקע תופרד במידת האפשר מהמבואה לדירות המגורים.</p> <p>ד. חדרי אשפה למסחר יופרדו מאלו של המגורים</p> <p>ה. חניה: מקומות החניה הנדרשים לפי תקן יהיו מתחת לקרקע. תותר הקמת מרתפים עד גבול המגרש בגבולות קו הבניין התת"ק המסומן בתשריט.</p> <p>ו. לפחות 70% מאורך החזית בקומות המסד למסחר ותעסוקה וקומת הקרקע יוצמדו לקו בניין, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>החזית המסחרית תוקם בנסיגה מהקומות שמעליה באופן שיווצר מעבר ציבורי מקורה/ קולונדה בשטח המסומן לכך בנספח הבינוי.</p> <p>היתר הבנייה יכלול מיצוי לכלל זכויות הבנייה, בהתאם לפריסת הבינוי המופיעה בנספח הבינוי לתכנית.</p> <p>ז. כל עוד לא התקבל אישור מהנדס העיר על הפסקת הפעלת תחנת הדלק במגרש הגובל שעל רחוב שדרות בן גוריון (גוש 2062 חלקה 41) - גובה מפלס קומת המגורים הראשונה במבנה בתא שטח מס' 2 לא יפחת מ-21.0 מ' ממפלס הדרך ויעמוד בדרישות המרחקים שנקבעו מתחנות דלק</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>לשימושים רגישים בתמ"א 2/4/18.</p> <p>ח. חניון                      בין תאי השטח השונים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בקומות המרתף.                      תובטח כניסת רכבים ממפלס הרחובות הסובבים העיליים דרך תאי שטח 1 ו-2.                      הכניסה מתאי שטח אלו תאפשר מעבר רכב, רכב תפעולי ורכב פינוי אשפה ושימוש בכל החניון בתת הקרקע.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השטח מיועד לגינון ופנאי, חורשות, ריהוט רחוב וגן כולל פרגולות ומיצללות לרבות מעברי תשתיות עליות ותת קרקעיות, מרכיבי בטחון ובטיחות, שבילים ודרכים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b>                      פיתוח ונוף                      א. התכנון המפורט יבוצע בהתבסס על שימור והשהיית מי נגר.                      ב. השטח יפותח בפיתוח זמני עד אשר יפותח השטח הצמוד ממערב.</p>



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל                      2. תא שטח מס 20 כולל הנחיות מיוחדות עבור מגרש תלת מימדי מס 20A בהתאם לסימון בנספח התלת מימד, השימושים המותרים במגרש התלת מימדי: חניה פרטית, חדרי מערכות, מחסנים, חדרי טכניים וכד'.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b>                      א. כללי                      1. יותר הקמת חניון ומעבר תת קרקעיים בכל הקומות מתחת לדרך.                      2. תותר הקמת מעבר תת קרקעי בכל הקומות התת קרקעיות בין תאי שטח 1 ו-2 בהתאם לנספח רישום תלת מימד.                      ב. פיתוח ונוף                      1. עצי צל יינטעו לאורך המדרכות במירווחים קבועים של כ-8 מ'.                      2. תשתיות קוויות יעברו במידת האפשר מתחת למיסעה למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול של העצים.</p>



## 4.3

## דרך מוצעת

3. מרכזי איסוף פסולת ישולבו בעיצוב העירוני בלא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האפניים.

ג. הנחיות מיוחדות

1. מיקום מדויק לנקודות הגובה Z1 ו-Z2 יוכל להשתנות ויקבע בהתאם לתכנון המפורט בתאי שטח אלו.

2. מיקום מדויק לנקודות X ו-Y יקבע בהתאם לתאי שטח 20 ו-11.



## 4.4

## מגורים

## 4.4.1

## שימושים

א. דירות מגורים מסוגים וגדלים שונים כולל דירות קטנות ודיור להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

ב. מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה, מועדונים סדנאות אומנים, פאבים גלריות, מלאכה זעירה ושקטה, חנויות לממכר מזון וכד'.

## 4.4.2

## הוראות

א

## בינוי

א. תותר הקמת מבנה גבוה בהתאם לתקנות למגורים הכולל קומת קרקע מסחרית המלווה את הרחוב.

סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

ב. בתא שטח מס' 1 תותר הקמת מבנה גבוה, בהתאם לתקנות, למגורים הכולל קומת קרקע מסחרית המלווה את הרחוב. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית

ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:

20% יח"ד עד 55 מ"ר לרבות ממ"ד לא כולל מרפסות

40% יח"ד עד 75 מ"ר לרבות ממ"ד לא כולל מרפסות

35% יח"ד עד 100 מ"ר לרבות ממ"ד לא כולל מרפסות

5% יח"ד עד 140 מ"ר לא כולל מרפסות

25% מסך יח"ד יהיו דיור מכליל בהתאם להגדרות תיקון 4 לתמ"א 35.

ד. הפרדת השימושים השונים: הכניסה לשטחי המסחר תופרד במידת האפשר מהמבואה לדירות המגורים.

ד. חדרי אשפה למסחר יופרדו מאלו של המגורים

ה. חניה: מקומות החניה הנדרשים לפי תקן יהיו מתחת לקרקע. תותר הקמת מרתפים עד גבול המגרש בגבולות קו הבניין התת"ק.

ו. לפחות 70% מאורך החזית בקומת המסד למסחר וקומת הקרקע יוצמדו לקו בניין לאורך הרחוב, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

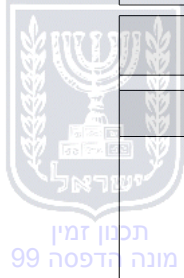


4.4	מגורים
	<p>החזית המסחרית תוקם בנסיגה מהקומות שמעליה באופן שיווצר מעבר ציבורי מקורה/ קולונדה בשטח המסומן לכך בנספח הבינוי.</p> <p>היתר הבנייה יכול מיוצג לכלל זכויות הבנייה, בהתאם לפריסת הבינוי המופיעה בנספח הבינוי לתכנית.</p> <p>ז. כל עוד לא התקבל אישור מהנדס העיר על הפסקת הפעלת תחנת הדלק שעל רחוב האורגים מצפון מערב (גוש 2062 חלקה 25), גובה מפלס קומת המגורים הראשונה לא יפחת מ-27.27 מ' ויעמוד בדרישות המרחקים שנקבעו מתחנות דלק לשימושים רגישים בתמ"א 2/4/18.</p> <p>ח. חניון</p> <p>בין תאי השטח השונים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בקומות המרתף. תובטח כניסת רכבים ממפלס הרחובות הסובבים העיליים דרך תאי שטח 1 ו-2.</p> <p>הכניסה מתאי שטח אלו תאפשר מעבר רכב, רכב תפעולי ורכב פינוי אשפה תאפשר מעבר ושימוש בכל החניון בתת הקרקע.</p>



4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-----	-----------------------------------

4.5.1	שימושים
	<p>שטחים פתוחים ומוסדות חינוך ותרבות כגון: גן ילדים, מעון יום, חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים וכו' וחניה ומעבר תת קרקעי.</p> <p>תא שטח מס' 11 כולל הנחיות מיוחדות במגרש תלת מימדי מס 11A.</p> <p>בהתאם לסימון בנספח התלת מימד. השימושים המותרים במגרש התלת מימדי יהיו: דרך מעבר עבור תאי שטח 1 ו-2.</p>



4.5.2	הוראות
-------	--------

א	פיתוח ונוף
	<p>א. תותר הקמת מבנה בן 5 קומות.</p> <p>לפחות 70% מאורך החזית הקדמית הפונה לרחוב בקומת הקרקע תוצמד לקו הבניין. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. בניית מוסדות ציבור שנדרשים לשמירה על מרחק של 80 מ' מתחנת תדלוק כגון מבני חינוך, בהתאם למפורט בתמ"א 18/4/2, תותר לאחר קבלת אישור מהנדס העיר על הפסקת הפעלת תחנות התדלוק המסומנות בנספח מרחקים מתחנות תדלוק. (תחנת בן גוריון בגוש 2062 חלקה 41 מדרום מזרח ותחנת האורגים בגוש 2062 חלקה 25 מצפון מערב).</p> <p>ג. תותר הקמת מעבר תת קרקעי בכל הקומות התת קרקעיות בין תאי שטח 1 ו-2 בהתאם לנספח רישום תלת מימד.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי	שרות
(4) 744	(3)	(3)	(3)	(3)	9	9	(2) 36.7	(1) 62	95			1895	3066	845	1	מגורים	מגורים	
	(3)	(3)	(3)	(3)	9				95			200	800	845	1	מסחר ומשרדים	מגורים	
(4) 1656	(3)	(3)	(3)	(3)	9	30	110.5	(1) 138	95			5486	11214	1957	2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)	9				95			(5) 2000	(5) 6700	1957	2	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(4) 2400	(3)	(3)	(3)	(3)	9	30		(1) 200		18500		9581	21780			>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	19		70	285	285	285	1150	709	10	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	19		70	1150	115	115	450	286	11	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
					4					(6) 7000					20A	20	חניון	דרך מוצעת
					4					(6) 1200					11A	11		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת יחידות דיור בין תא שטח 1 לתא שטח 2 ולהיפך ובלבד שמספר הקומות בתא שטח 1 לא יעלה על 9 קומות

תותר העברת זכויות לתעסוקה ומסחר ומשרדים בין תאי השטח ובלבד שמספר הקומות בתא שטח 1 לא יעלה על 9 קומות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה בתא שטח 2 יותר שימוש למשרדים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) 50 יחידות דיור מתוך סך של 200 יחידות דיור הינן ליחידות להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. מתוכן 25% להשכרה במחיר מופחת ו-75% להשכרה לטווח ארוך. מתוך סך השטחים בתא שטח זה 3550 מ"ר (עיקרי) מהווה שטח ליחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, מתוכו 2662 מ"ר (עיקרי) מיועד להשכרה במחיר מופחת ו-888 מ"ר להשכרה לטווח ארוך.
- (2) כולל מתקנים טכנים על הגג.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 12 מ"ר ליחידת דיור.
- (5) יותר שימוש למשרדים.
- (6) בהתאם לנספח תלת מימד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

## 6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. על פי המלצות נספח המיקרו אקלים למיתון רוח תועדף שתילת עצים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לאורך רחוב האורגים ולאורך המשך רחוב התקשורת - ינטעו עצים בוגרים בכל 8 מ' אורך, בקוטר עלווה מינימלי של 8 מ',</li> <li>2. עצים אלה ישתלו בעומק תא שתילה המכיל קרקע פנוייה לחילחול בשטח מינימלי שלא יפחת מ-2.25 מ"ר לעץ.</li> </ol> <p>ב. חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חזית מסחרית תהיה בלפחות 70% מאורכה של החזית הפונה לרחוב.</li> <li>2. אורך חזית ליחידה מסחרית לא יעלה על 6-8 מ'.</li> <li>3. עומק הבינוי למסחר לא יעלה על 10 מ' מקו החזית</li> <li>4. מפלס הכניסה למסחר יהיה תואם למפלס המדרכה הסמוכה.</li> </ol> <p>ג. בריכה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</li> <li>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</li> <li>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</li> <li>4. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</li> </ol>
	<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p> <p>תוגש תכנית לכל תחום התכנית על רקע מגבלות הבנייה הקיימות ובה פירוט מדויק של המעברים הפרטיים המוצעים בתחום המקרקעין, המיועד לצרכי הציבור לסוגיהם, לרבות שלבי ביצוע, תיאור מערך התשתיות התת קרקעיות להבטחת אפשרויות מימוש, זכויות הבנייה בתחום המגרשים הציבוריים ופירוט מערך התנועה והחניונים בכל תת הקרקע וזאת בנוסף לתיאור העמדת המבנים המתוכננים וכל שאר המרכיבים המפורטים בתכנית הבינוי התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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' בדגש על החזיתות הפונות לייעודי קרקע ציבוריים והממשק הנוצר לדרך ולשצ"פ.</li> <li>2. פירוט הבינוי המוצע בתלת מימד תת הקרקע של תאי השטח הציבוריים, לרבות שלביות ביצוע.</li> <li>3. סימון זיקת הנאה בין תאי השטח השונים ותיאור מערך התשתיות התת-קרקעיות ומערך התנועה והחניונים התת-קרקעיים באופן המבטיח את מימוש תאי השטח הציבוריים וזכויות הבנייה הקבועות בהם.</li> <li>4. תכנית הבינוי תכלול התייחסות למפגש המגדל עם קומות המסד, לתכנון קומת גג המסד,</li> </ol>

**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

5. נסיגות בקומות העליונות, ואלמנט קצה בתיאום עם אדריכל העיר.
6. התכנון יכלול הוראות לעיצוב תאורה.
7. הוראות לטיפול במרחב הציבורי:
8. התכנון של שולי הרחוב כולל מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, עמודי תאורה וכיו"ב.
9. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
10. הוראות לטיפול בחזות המבנים, חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, שילוט והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.
11. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.
12. הוראות לתיאום במישור החזית בין חזיתות של בניינים סמוכים.
13. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

ב. תנאי בהיתר בניה לשימושי מגורים בתא שטח מס' 1 ו- 2 הינו אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי המרחק בין המגורים לבין תחנות הדלק בחלקה מס' 25 ו-41 בגוש 2062 תואם להנחיות תמ"א 18 על תיקוניה.

ג. תנאי בהיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית אשדוד או איגוד ערים לאיכות הסביבה חבל יבנה בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

ד. תנאי בהיתר בניה הינו תיאום עם איגוד ערים חבל יבנה לתכנית הפיתוח לרבות מניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש וריח, לפתרונות מיתון הרוח, ניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור וכיוצא"ב.

ה. תנאי בהיתר בניה הינו הגשת תכנון למערכות האווירור החניונים של הבניין לאישור איגוד ערים חבל יבנה. תכנית האווירור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווירור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום.

ו. 1. תנאי בהיתר בניה הינו הגשת נספח אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה, הדו"ח יתייחס למקורות הרעש השונים בבניין, לרבות רעש מכבישים בקרבת המתחם ובכלל זה הפעלת בתי קפה, השמעת מוסיקה וכד'.

הדו"ח האקוסטי התייחס לתאי השטח הגובלים בשד' בן גוריון לבחינת המיגון האקוסטי הנדרש מרעש כבישים, ובהתאם ייקבע סוג המיגון האקוסטי ככל שיידרש ויציע מתרסי מיגון ובידוד רעשים, ופתרונות אחרים להשגת עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) למשתמשים בבניין ובשימושי קרקע גובלים.

2. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים שימושי מסחר הינו הגשת נספח אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה חבל יבנה. הנספח יתייחס לשימוש המסחר המותרים בתכנית שיתייחס למערכות מכניות ופוטנציאל למטרדי רעש. ובהתאם ייקבעו האמצעים להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למותר עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

**6.3**

**תנאים בהליך הרישוי**

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>ח. 1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח מס' 1 הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 1 בתשריט התכנית</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח מס' 2 הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 2 בתשריט התכנית</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.</p> <p>י. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני תא השטח באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 100:1.</p> <p>יא. תנאי למימוש המגורים בתאי שטח 1 ו-2 יהיה אחת מהאפשרויות הבאות: 1. קיומו של מענה סטטוטורי לגן ילדים במרחק של עד 500 מ' משטח המגורים 2. ביטול אחת מתחנות התדלוק המטילות מגבלות על תא שטח מס' 10 המיועד למבני צבור ושצ"פ בו ניתן להקים גן ילדים</p> <p>יב. תנאי בהיתר לתאי שטח 11 ו-20 יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס לשימושי תעסוקה ו/או מגורים יהיה אישור מהנדס העיר כי הושלם פיתוח המשך הדרך לרח' התקשורת, השלמת חיבור של צומת מלא לשדרות בן גוריון.</p>	
חניה	6.5
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בחניון תת קרקעי ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. החניון יהיה מתחת לשטחים הסחירים בלבד.</p> <p>3. ותר מעבר בין שני חלקי החניונים מתחת ליעודים הציבוריים (דרך, שטחים פתוחים ומבני ציבור) בהיקף של עד 30% משטחם.</p> <p>4. החניות עבור שימושי המסחר והתעסוקה יהיו פתוחות לציבור ולא תוצמדנה לשטח בתי העסק.</p> <p>5. חניית אורחים תינתן עפ"י התקן התקף בתחומי תאי השטח וברחובות הסמוכים.</p> <p>6. לכל הפחות 50% מחניות האופניים הנדרשות עפ"י התקן יינתנו במפלס קומת הקרקע מבלי לפגוע בחזית הבינוי הפעילה לרחוב ובמינימום הפרעה לתנועת הולכי הרגל.</p>	
חניה	6.6
<p>זיקת הנאה</p> <p>תשמר זיקת הנאה בכניסות לרכב ובמעבר בחניונים בין תאי השטח השונים בהתאם לסימון זיקת ההנאה בנספח הבינוי אשר יהיה מחייב לעניין זה.</p> <p>מיקום סופי ותואי המעברים בזיקת הנאה ייקבע בתכנית הבינוי ופיתוח ובלבד שתשמר גישה מלאה (כולל המעבר הנדרש ממפלס הרחוב), לכלל תאי השטח בתכנית, לכל השימושים המצויים</p>	



	<b>חניה</b>	<b>6.6</b>
	בתת הקרקע (לדוגמת חניה, תפעול, תשתיות ועוד).	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
	א.מי הנגר העיליים יופנו לשטח חדיר למים, מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר בתחום התכנית. בשטח המיועד להחדרה ישמר כושר חדירות הקרקע על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים. ישמרו שטחים מחלחלים בהיקף של 10% לפחות משטח תאי השטח הסחירים או לחילופין, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל-יבנה, ניתן להציע פתרון שווה ערך בשילוב אמצעים נוספית נוספים לאגירה וחלחול מי נגר בהתאם לנחיות להוראות תמ"א 1 פרק המים.	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
	1. הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 2. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 3. פתרון הקצה לביוב יינתן במט"ש אשדוד.	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.9</b>
	תוספת יח"ד וכן תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. תמהיל יחידות הדיור הינו מחייב, סטיה מתמהיל יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	
	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
	א."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. ב.לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו 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.	
	<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.11</b>
	בתאי שטח 11 ו-20 קיימת הוראה מיוחדת לנושא מגרש תלת מימדי בהתאם לנספח רישום מגרש תלת מימדי	
	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.12</b>
	לא תותר סמיכות בין תעשיה רגישה כגון מזון תרופות וקוסמטיקה לתעשיה בעלת פוטנציאל לזיהום כגון: זיהום אויר, זיהום מים, או זיהום קרקע.	
	<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.13</b>
	על הגגות יותקנו לוחות סולאריים לייצור אנרגיה מתחדשת בכפוף לעריכת סקר היתכנות לחיבור למערכת החלוקה ואישורה מול חח"י.	
	<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.14</b>
	תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 100 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.	

<b>6.15</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	התוכנית כוללת הוראות לרישום תלת מימד.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מגורים על רחוב האורגים	הפסקת פעילות תחנת הדלק שמצפון מערב בחלקה מס' 25 בגוש 2062
2	הקמת מבנה ציבור	הפסקת פעילות תחנת הדלק שמצפון מערב בחלקה מס' 25 בגוש 2062.

### 7.2 מימוש התכנית

- א. הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור בהישג יד שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית.
- ב. תוקף זכויות הבנייה, מס' יח"ד ומס' הקומות הרשומים בטבלה בסעיף 5, מותנה במימוש התכנית בתוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף.
- ג. לעניין זה, "מימוש" הינו אישור בקשה להיתר המכילה בינוי מבוקש מעבר לזכויות הנותרות לאחר "פקיעת תוקף".
- ג. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.
- לאחר מועד פקיעת תוקף התכנית, יחזור המצב התכנוני למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו.