

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' תמל/ 1062**

**קריית פארק לכיש - אשדוד**

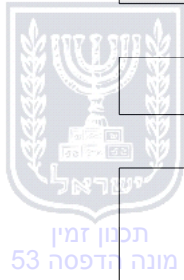
**מחוז**

**דרום**

**סוג תכנית**

**מרחב תכנון מקומי אשדוד  
תכנית מועדפת לדיור**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של אשדוד ממזרח לנמל אשדוד, בתחום שבין נחל לכיש ממערב לרח' הרצל ממזרח וחלה על שטח של כ-617 דונם.

שטח התכנית פנוי ברובו מבניה. התכנית כוללת בשטחה חלק מפארק נחל לכיש ושומרת על ערכי הטבע והנוף בפארק.

התכנית מייעדת שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה, קריית ספורט, פארק, ושימושים נלווים למגורים. התכנית שואפת ליצור שכונה בעלת שימושים מעורבים, ולהנגיש את פארק נחל לכיש לתושבי השכונה והעיר, ליצור דופן עירונית לרח' הרצל, לאפשר מרחבים ציבוריים נגישים וידידותיים למשתמשים ולפתח את קריית הספורט כמרחב עירוני פעיל לרווחת תושבי העיר והשכונה.

התכנית מציעה בנייתן של 3,008 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 29 יח"ד לדונם נטו, מתוכן 240 יח"ד מוגן לקשיש (בית גיל הזהב), שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-80,000 מ"ר עיקרי, קריית ספורט הכוללת אצטדיון כדורגל לכ-24,000 צופים, היכל ספורט לכ-5,000 צופים ובריכת שחייה, וכן מבנים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי פתוח, דרכים, מסוף אוטובוסים, שבילי אופניים, מתקנים הנדסיים לחדרי שנאים ותחנת שאיבה. מבני המגורים בתחום התכנית הם ברובם בבנייה מרקמית, בגובה 7 עד 9 קומות, בנוסף ל-11 מגדלי מגורים בני 17-29 קומות. מבני התעסוקה כוללים שני מבני תעסוקה בני 15 קומות כ"א בסמוך לקריית הספורט, ומבנים נוספים בסמוך לפארק, בגובה של 5-6 קומות.

מערך התנועה בתכנית מציע חיבורים לרח' הרצל ולרובע א מדרום, וכן קשרים רוחביים המאפשרים חיבור בין העיר לפארק נחל לכיש.

התכנית מוגשת על ידי רשות מקרקעי ישראל והבעלים בקרקע הינם מדינת ישראל, ועיריית אשדוד מכח הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

קריית פארק לכיש - אשדוד

מספר התכנית

תמל/ 1062

שטח התכנית

617.373 דונם

סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | אשדוד  |
| קואורדינאטה X    | 167289 |
| קואורדינאטה Y    | 636096 |

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשטחה הצפוני של העיר אשדוד, ממזרח לנמל אשדוד ולנחל לכיש, ממערב לרח' הרצל ומצפון לרובע א.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן               |
|----------|---------|---------------|---------------------|---------------------------------|
| 466      | מוסדר   | חלק           |                     | 2, 17, 28, 47-50, 52, 54-55, 57 |
| 467      | מוסדר   | חלק           |                     | 6-8, 10-16                      |
| 2062     | מוסדר   | חלק           | 1                   | 20, 23                          |
| 2077     | מוסדר   | חלק           | 127                 | 163                             |

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

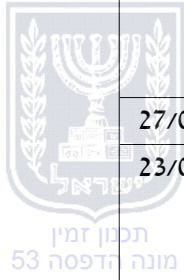
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 27/08/2000 | 4574                          | 4914                     | שינוי לתכנית מתאר ארצית                               | שינוי   | תמא/13/ב/2           |
| 23/01/2000 |                               | 4845                     | שינוי לתכנית מתאר<br>מחוזית בהתאם להוראות<br>תמא/35/1 | שינוי   | תממ/4/14             |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה | עורך המסמך      | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך            |
|---------------------|--|-------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן                  |  |             | ארי כהן         |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2  |             | ארי כהן         |             |                     | 1: 1250  | מחייב       | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח ביוב-פרשה טכנית   | 29/10/2017  | שמואל בדולח     | 25/10/2017  | 7                   |          | מנחה        | ביוב                 |
| לא                  | חוות דעת סביבתית - חלק ב (פרקים ד,ה)                               | 31/10/2017  | גילה שניידר     | 30/10/2017  | 64                  |          | מנחה        | חוות דעת סביבתית     |
| לא                  | מסמך סביבתי - חלק ג (נספחים)                                       | 31/10/2017  | גילה שניידר     | 30/10/2017  | 195                 |          | מנחה        | חוות דעת סביבתית     |
| לא                  | חוות דעת סביבתית - חלק א (פרקים א,ב,ג)                             | 13/06/2018  | גילה שניידר     | 04/06/2018  | 98                  |          | מנחה        | חוות דעת סביבתית     |
| לא                  | טבלת איזון וחלוקה  | 26/11/2017  | יוני צירניאבסקי | 29/10/2017  | 20                  |          | מחייב       | חלוקה ורישום         |
| לא                  | נספח מים-פרשה טכנית  | 29/10/2017  | שמואל בדולח     | 23/10/2017  | 8                   |          | מנחה        | מים                  |
| לא                  | נספח ניקוז-פרשה טכנית  | 29/10/2017  | שמואל בדולח     | 23/10/2017  | 20                  |          | מנחה        | ניקוז                |
| לא                  |  | 30/01/2017  | עזי זלצמן       | 01/12/2016  | 34                  |          | מנחה        | סקר סייסמי           |
| לא                  |  | 21/11/2017  | חיים פיאלקוף    | 17/10/2017  | 6                   |          | רקע         | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  | סקר עצים בוגרים - חוברת  | 02/02/2017  | איתמר בן-שדה    | 02/02/2017  | 15                  |          | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | בחינת השלכות תחבורתיות   | 05/02/2017  | מרק רנדר        | 05/02/2017  | 105                 |          | מנחה        | תנועה                |
| לא                  |  | 21/11/2017  | שמואל בדולח     | 23/04/2017  | 1                   | 1: 2500  | מנחה        | ביוב                 |
| לא                  | נספח הבינוי מחייב לעניין מס' הקומות וכמות מינמלית של מבנים בתא שטח | 21/11/2017  | ארי כהן         | 29/10/2017  | 1                   | 1: 1250  | מחייב חלקית | בינוי                |
| לא                  |  | 21/11/2017  | ארי כהן         | 24/10/2017  | 1                   | 1: 1250  | מנחה        | חתכים                |
| לא                  |  | 21/11/2017  | שמואל בדולח     | 23/04/2017  | 1                   | 1: 2500  | מנחה        | מים                  |
| לא                  |  | 21/11/2017  | שמואל בדולח     | 23/04/2017  | 1                   | 1: 2500  | מנחה        | ניקוז                |
| לא                  | פיתוח נופי   | 21/11/2017  | ורדית צורנמל    | 30/10/2017  | 1                   | 1: 1250  | מנחה        | סביבה ונוף           |
| לא                  | פיתוח נופי - גליון חתכים   | 21/11/2017  | ורדית צורנמל    | 30/10/2017  | 1                   | 1: 1250  | מנחה        | סביבה ונוף           |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך         | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| לא                  |                     | 02/02/2017  | איתמר בן-שדה | 25/01/2017  | 1                   | 1: 1250  | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |                     | 21/11/2017  | מרק רנדר     | 30/10/2017  | 1                   | 1: 1250  | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | נספח תחבורה ציבורית | 13/06/2018  | מרק רנדר     | 11/06/2018  | 1                   | 1: 1250  | מנחה  | תנועה                |
| לא                  |                     | 30/10/2017  | ברני גטניו   | 30/10/2017  |                     | 1: 1250  | רקע   | מצב מאושר            |

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 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|---------------------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | (1)  |     | 02-5318870 | 02-5318878 | amaliaa@land.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6, ירושלים..

**1.8.2 יזם**

| סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | (1)  |     | 02-5318870 | 02-5318878 | amaliaa@land.gov.il |

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6, ירושלים..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור          | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-----------------------|----------------|----|---------------|----------------------|---------|-------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בבעלות מדינה          |                |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | (1)         |     | 02-5318870 | 02-5318878 | amaliaa@land.gov.il   |
| בבעלות רשות<br>מקומית | עיירת<br>אשדוד |    |               | עיריית אשדוד         | אשדוד   | הגדוד העברי | 10  | 08-8545303 |            | doronh@ashdod.muni.il |

(1) כתובת: בניין שער העיר, קומה 6, ירושלים..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



| מקצוע/<br>תואר            | סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב           | רחוב             | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                 |
|---------------------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------------------------|----------------|------------------|-----|-------------|------------|-----------------------|
|                           | עורך ראשי   | ארי כהן         |               | נ.מלצר,<br>ג.איגרא, א.<br>כהן - אדר' | ירושלים        | הגן<br>הטכנולוגי | 9   | 02-6797744  |            | mic-arc@mic-arc.com   |
| מהנדס                     | יועץ תשתיות | שמואל בדולח     | 06533         |                                      | נתניה          | גבורי ישראל      | 7   | 073-7903900 | 09-8649805 | shmulik@hgm-eng.co.il |
| אדריכל נוף                | אגרונום     | איתמר בן-שדה    |               |                                      | כפר ויתקין (1) |                  |     |             |            | ita98s@yahoo.com      |
| מודד<br>מוסמך             | מודד        | ברני גטניו      | 570           | דטמפ מערכות<br>גאוגרפיות             | בני ברק        | הירקון           | 67  | 03-7541000  | 03-7516356 | bernardg@datamap.com  |
| יועץ<br>סיסמי             | יועץ        | עזי זלצמן       |               | ד"ר עזי זלצמן<br>ובעז זלצמן          | רמת גן         | המלאכה           | 8 א | 03-7526531  | 03-7527242 | uzisaltz@bezeqint.net |
| יועץ<br>פרוגרמה           | יועץ        | חיים פיאלקוף    |               |                                      | ירושלים        | שכטמן יוסף       | 106 |             |            | cfialk@gmail.com      |
|                           | שמאי        | יוני צירניאבסקי | 1763          |                                      | תל אביב-יפו    | סוטין            | 19  | 03-6954097  |            | yonat_c@inter.net.il  |
| אדריכלית<br>נוף           | יועץ נופי   | ורדית צורנמל    | 88539         | צורנמל טורנר<br>אדריכלות נוף         | תל אביב-יפו    | דרך בגין         | 14  | 03-5273632  | 03-5273617 | Vardit@tstr.co.il     |
| מהנדס<br>תנועה<br>ותחבורה | יועץ תחבורה | מרק רנדר        |               | אמאב תחבורה<br>בע"מ                  | ירושלים        | יד חרוצים        | 4   | 02-6726992  | 02-6726995 | amav@amav.net         |
| סביבה                     | יועץ        | גילה שניידר     |               | ESD פיתוח<br>סביבה<br>וקיימות        | נתניה          | היצירה           | 6   | 09-7733160  | 09-7733161 | gila@esd-env.com      |

(1) כתובת: כפר ויתקין 98.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח              | הגדרת מונח  |
|-------------------|---|
| יחידות דיור קטנות | דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד |

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה בת 2,768 יח"ד ו-240 יח"ד לדיור מוגן הכוללת קריית ספורט ופארק, וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, למרחב ציבורי פתוח, למסחר ולתעסוקה ולמתקנים הנדסיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים הכוללת 2,768 יח"ד ו-240 יח"ד לדיור מוגן
- קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור
- קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח ודרכים
- קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בבניה, לרבות קווי בניין ומס' קומות
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח שטחי הפארק
- התוויית דרכים חדשות
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי
- קביעת הנחיות סביבתיות
- קביעת הוראות לתשתיות
- קביעת תנאים למתן היתר בניה
- קביעת זיקות הנאה
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות

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

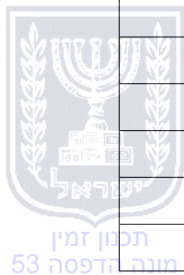
| יעוד       | תאי שטח           |
|------------|-------------------|
| דיור מיוחד | 28                |
| דרך מאושרת | 1000 - 1005, 1008 |
| דרך מוצעת  | 1009 - 1016       |



| יעוד                        | תאי שטח                       |
|-----------------------------|-------------------------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995                           |
| ככר עירונית                 | 312, 311                      |
| מבנים ומוסדות ציבור         | 206, 205, 203 - 200           |
| מגורים                      | 36, 32 - 29, 27 - 14, 12 - 10 |
| מסחר ותעסוקה                | 504 - 501                     |
| מרכז תחבורה                 | 800                           |
| מתקנים הנדסיים              | 707, 705, 700                 |
| ספורט ונופש                 | 601, 600                      |
| פארק / גן ציבורי            | 2002 - 2000                   |
| שביל                        | 418 - 400                     |
| שטח ציבורי פתוח             | 321, 320, 303 - 300           |

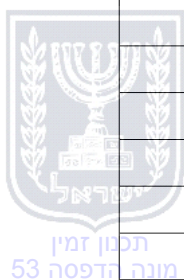
| סימון בתשריט       | יעוד                | תאי שטח כפופים                            |
|--------------------|---------------------|---|
| גבול מגבלות בניה   | דרך מאושרת          | 1004, 1001                                |
| גבול מגבלות בניה   | מבנים ומוסדות ציבור | 200                                       |
| גבול מגבלות בניה   | מגורים              | 11, 10                                    |
| גבול מתחם          | דרך מאושרת          | 1004 - 1000                               |
| גבול מתחם          | דרך מוצעת           | 1012 - 1009                               |
| גבול מתחם          | מבנים ומוסדות ציבור | 202 - 200                                 |
| גבול מתחם          | מגורים              | 36, 20 - 14, 11, 10                       |
| גבול מתחם          | מתקנים הנדסיים      | 700                                       |
| גבול מתחם          | שביל                | 405 - 400                                 |
| גבול מתחם          | שטח ציבורי פתוח     | 300                                       |
| דרך / מסילה לביטול | דיור מיוחד          | 28  |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת          | 1008, 1005 - 1000                         |
| דרך / מסילה לביטול | ככר עירונית         | 312, 311                                  |
| דרך / מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 200                                       |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים              | 29, 27 - 25, 23, 22, 17 - 14, 11, 10, 31  |
| דרך / מסילה לביטול | מסחר ותעסוקה        | 504, 503, 501                             |
| דרך / מסילה לביטול | ספורט ונופש         | 600                                       |
| דרך / מסילה לביטול | שביל                | 415, 413, 411 - 408, 406, 402, 401, 417 - |
| הנחיות מיוחדות     | דרך מאושרת          | 1008                                      |
| הנחיות מיוחדות     | פארק / גן ציבורי    | 2002 - 2000                               |
| הנחיות מיוחדות     | שטח ציבורי פתוח     | 321                                       |
| זיקת הנאה          | מגורים              | 24  |
| זיקת הנאה          | מסחר ותעסוקה        | 501                                       |
| זיקת הנאה          | שטח ציבורי פתוח     | 320, 301                                  |
| חזית מסחרית        | דיור מיוחד          | 28  |
| חזית מסחרית        | דרך מוצעת           | 1013                                      |
| חזית מסחרית        | ככר עירונית         | 312, 311                                  |
| חזית מסחרית        | מגורים              | 31, 29, 27, 18 - 16                       |

| סימון בתשריט | יעוד             | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------------|----------------|
| חזית מסחרית  | מסחר ותעסוקה     | 503 - 501      |
| טיפול נופי   | מסחר ותעסוקה     | 501            |
| טיפול נופי   | ספורט ונופש      | 600            |
| מבנה להריסה  | דרך מאושרת       | 1001           |
| מבנה להריסה  | מגורים           | 10             |
| מבנה להריסה  | מתקנים הנדסיים   | 707            |
| מבנה להריסה  | ספורט ונופש      | 601            |
| מבנה להריסה  | פארק / גן ציבורי | 2002, 2000     |



### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע                    |                   |              |
|-----------------------------|-------------------|--------------|
| יעוד                        | מ"ר מחושב         | אחוזים מחושב |
| דיור מיוחד                  | 4,195.14          | 0.68         |
| דרך מאושרת                  | 74,041.16         | 11.99        |
| דרך מוצעת                   | 41,172.14         | 6.67         |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 35,328.07         | 5.72         |
| ככר עירונית                 | 6,158.68          | 1            |
| מבנים ומוסדות ציבור         | 58,336.65         | 9.45         |
| מגורים                      | 93,816.51         | 15.20        |
| מסחר ותעסוקה                | 29,703.34         | 4.81         |
| מרכז תחבורה                 | 3,289.23          | 0.53         |
| מתקנים הנדסיים              | 1,168.17          | 0.19         |
| ספורט ונופש                 | 108,369.32        | 17.55        |
| פארק / גן ציבורי            | 122,714.64        | 19.88        |
| שביל                        | 15,945.15         | 2.58         |
| שטח ציבורי פתוח             | 23,165.21         | 3.75         |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>617,403.41</b> | <b>100</b>   |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים  |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | <p>1. מגורים</p> <p>2. משרד כחלק מדיירת המגורים</p> <p>3. חזית מסחרית</p>   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. נספח הבינוי מחייב לעניין הכמות המינימלית של מבנים בתא שטח ומס' קומות.</p> <p>2. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהא כמפורט:</p> <p>בבניינים בני 8 קומות ופחות יהיה המרחק המינימלי 8 מ'.</p> <p>בבניינים בני 9 קומות ויותר יהיה המרחק המינימלי 12 מ'.</p> <p>3. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית שטחי המסחר יופנו לחזית הרחוב.</p> <p><b>משרד</b></p> <p>1. יתאפשר שימוש של משרד כחלק מדיורות המגורים, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר מתוך סך השטחים ליחידת דיור.</p> <p>2. לא יותרו שימושים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים באותו מבנה או במבנים סמוכים.</p> <p><b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. במגרשים אלה תהיה קומה מסחרית ובה מסחר ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר.</p> <p>2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>3. במגרשים המיועדים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן:</p> <p>(א) עומק המצללה לא יעלה על 4 מ' מגבול המגרש.</p> <p>(ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבנין הקדמי לכיוון גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון יכלל במנין שטחי השירות.</p> <p>4. במגרשים אלה תותר קומת גלריה כחלק מהקומה המסחרית.</p> <p>5. חזית מסחרית הפונה לכיוון שטח כיכר או שצ"פ תפותח כחזית פעילה לפחות 50% מאורכה.</p> <p>6. גובה קומת החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>9. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>לא יהיה מעבר 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.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

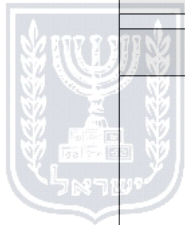
| מגורים  | 4.1   |
|---|-------|
| <p>תמהיל<br/>25% מכלל כמות יח"ד בתחום התכנית תהיינה יחידות דיור קטנות.<br/>יחידות הדיור הקטנות תשולבנה במגרשים כך שלא תותר הקמת בניינים שלמעלה מ-30% מיחידות הדיור בהם הן יח"ד קטנות.</p>   |       |
| דיור מיוחד  | 4.2   |
| שימושים   | 4.2.1 |
| <p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2002)<br/>2. חזית מסחרית</p>  |       |
| הוראות  | 4.2.2 |
| <p><b>אדריכלות</b><br/>א</p> <p>יתאפשר שימוש סחיר בחזית הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.<br/>2. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן:<br/>(א) עומק המצללה לא יעלה על 4 מ' מגבול המגרש.<br/>(ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבנין הקדמי לכיוון גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון יכלל במניין שטחי השירות.<br/>3. במגרש זה תותר קומת גלריה כחלק מהקומה המסחרית.<br/>4. גובה קומת החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מ'.<br/>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.<br/>6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.<br/>7. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.<br/>8. לא יהיה מעבר 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.</p> |       |
| מסחר ותעסוקה  | 4.3   |
| שימושים   | 4.3.1 |
| <p>1. מסחר והסעדה<br/>2. משרדים<br/>3. חניון תת קרקעי במגרש 501</p>   |       |
| הוראות  | 4.3.2 |
| <p><b>אדריכלות</b><br/>א</p>  |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

|   |              |
|---|--------------|
| <b>מסחר ותעסוקה</b>   | <b>4.3</b>   |
| <p>א. בתאי שטח המיועדים למסחר ותעסוקה תתאפשר חזית מסחרית עם קומת גלריה.</p> <p>ב. תא שטח 501 יכלול 300 מקומות חנייה תת-קרקעיים עבור חניות נדרשות לקריית ספורט כמטרה עיקרית.</p> <p>ג. שטחים תפעוליים של המסחר יהיו בתת הקרקע.</p> <p>ד. הקמת חדרי שנאים תותר בהתאם לאמור בסעיף 6.16.</p>  |              |
| <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  | <b>4.4</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.4.1</b> |
| <p>1. מגרשים 200 ו-205 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצורכי דת וספורט, כשימוש משני .</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן, מבנים לצורכי בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.4.2</b> |
| <b>אדריכלות</b>   | <b>א</b>     |
| <p>חומרי גמר</p> <p>חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט.</p> <p>חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם להנחיות המרחביות.</p>  |              |
| <b>הוראות פיתוח</b>   | <b>ב</b>     |
| <p>השטחים המיועדים למגרשי ספורט של בתי הספר יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בית הספר.</p>   |              |
| <b>קווי בנין</b>  | <b>ג</b>     |
| <p>בתאי שטח 205,200 לפחות 50% היצמדות לקווי הבניין בחזיתות הגובלות בשביל ובדרך מקומית מס' 8 תהיה מחייבת.</p>  |              |
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>  | <b>4.5</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.5.1</b> |
| <p>1. נטיעות, גינון, בריכות נוי</p> <p>2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות</p> <p>3. מתקני משחק ומתקני ספורט, פנאי ונופש</p> <p>4. מרכזים לחלוקת דואר</p> <p>5. שירותים ציבורים</p>   |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.5.2</b> |
| <b>הוראות פיתוח</b>   | <b>א</b>     |
| <p>1. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.</p> <p>3. בתא שטח 320 ישמר מעבר ברוחב 4 מ' לרכב תפעולי לשירות תחנת השאיבה. מעבר זה יהיה</p>  |              |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>   | <p align="center"><b>4.5</b></p>   |
| <p>פנוי מספסלים, נטיעות וכיו"ב לכל אורכו באופן שיאפשר גישה אל תאי שטח 707 ו-321.<br/> 4. במגרש 303 הפיתוח יהיה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימים, התחברות שבילים אל הפארק וחומרי הגמר והפרטים האופייניים לפארק.</p>  |                                    |
| <p align="center"><b>פארק / גן ציבורי</b></p>  | <p align="center"><b>4.6</b></p>   |
| <p align="center"><b>שימושים</b></p>   | <p align="center"><b>4.6.1</b></p> |
| <p>1. נטיעות, גינון, שימור ושיקום בתי גידול טבעיים<br/> 2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, גשרים וגשרונים, הצללות<br/> 3. מתקני משחק ומתקני ספורט<br/> 4. קיוסקים, בתי קפה<br/> 5. מתחמים לגידול ותצוגה של בעלי חיים, המשולבים בפיתוח הפארק, מסתורים לתצפית בבע"ח<br/> 6. שירותים ציבוריים<br/> 7. מבנה שירות ואזור תפעולי לצרכי תחזוקת הפארק בלבד</p>   |                                    |
| <p align="center"><b>הוראות</b></p>  | <p align="center"><b>4.6.2</b></p> |
| <p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד.<br/> 2. ישמר מעבר ברוחב 4 מ' לרכב תפעולי לשירות תחנת השאיבה. מעבר זה יהיה פנוי מספסלים, נטיעות וכיו"ב לכל אורכו באופן שיאפשר גישה אל תאי שטח 707 ו-321.<br/> 3. תכנון הפארק ייעשה ברצף אחד, תוך התייחסות לפארק הקיים, להתחברות לתכנון החדש של דרכים ומגרשים במתחם ולהמשך הפארק במורד ובמעלה הנחל.<br/> 4. שטחי הפארק יתוחמו למניעת מעבר רכב אל הפארק. התיחום יעשה בחומרי גמר התואמים לפיתוח הפארק. לא יותר שימוש במסלעות.<br/> היקפי הבינוי בפארק לא יעלו על 150 מ"ר למבנה בודד. גובה המבנים בפארק יהיה גובהה של קומה אחת ובכל מקרה לא יעלה על 5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר במבנה.<br/> 6. תותר הקמתם של בתי קפה, מסעדות ומזנונים בהיקפי בינוי של עד 80% מכלל זכויות הבניה בתא השטח.<br/> 7. בתאי שטח 2001 ו-2002 שטח הפארק הגובל ברצועת נחל לכיש יהווה פארק אקסטנסיבי המיועד למסדרון אקולוגי והפיתוח שיותר בו יהיה לטיפוח הנחל וסביבתו, טיפוח המגוון הביולוגי והנגשתו לציבור הרחב בלבד.<br/> 8. פיתוח הפארק ילווה על ידי אקולוג.</p> |                                    |
| <p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>בתחום זה חלות הוראות תמ"א 22 על שינוייה.</p>   |                                    |
| <p align="center"><b>ספורט ונופש</b></p>   | <p align="center"><b>4.7</b></p>   |
| <p align="center"><b>שימושים</b></p>   | <p align="center"><b>4.7.1</b></p> |
| <p>1. אצטדיון ספורט</p>  |                                    |





| ספורט ונופש  | 4.7   |
|--|-------|
| <p>2. אולם ספורט רב-תכליתי מקורה</p> <p>3. בריכת שחייה</p> <p>4. חנייה תת קרקעית וכן חנייה עילית בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המגרש</p> <p>5. מסחר</p> <p>6. פעילויות לפנאי, בידור ותרבות</p> <p>7. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקת הבניינים ובכללם מתקני חשמל, מים, תקשורת, אשפה וכדומה.</p> <p>8. נטיעות, גינון.</p> <p>9. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות.</p>  |       |
| הוראות   | 4.7.2 |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יובטחו מעברים פתוחים לציבור דרך מתחמי הספורט, אשר יאפשרו קשר בין רחוב הרצל לפארק וגישה נוחה להולכי רגל אל מתקני הספורט עצמם, שטחי החנייה וכיו"ב. המעברים יהיו ברוחב מינימלי של 10 מ'. הם יכללו שטחי גינון ונטיעות, הצללה, תאורה וריהוט רחוב. המעברים הציבוריים יוצגו בתכניות מתחמי הספורט למתן היתר בנייה.</p> <p>2. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו), 40 ס"מ לגינון ו-100 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. כל ערוגות הגינון יהיו במפלס הפיתוח, ללא ערוגות מוגבהות.</p> <p>3. תא השטח שמספרו 600 מיועד לאצטדיון כדורגל, היכל ספורט, בריכת שחייה ומסחר.</p> <p>א. בתא שטח זה המרחק בין המבנים לא יקטן מ-15 מ'.</p> <p>ב. אצטדיון הכדורגל ימוקם בכיוונים של צפון-דרום, אפשרית סטייה של עד 10 מעלות.</p> <p>ג. שטחי המסחר לא יעלו על 10% מסך זכויות הבניה במגרש.</p> <p>4. תא השטח שמספרו 601 מיועד למגרשי אימונים.</p> <p>5. תכנית הבינוי לאצטדיון תכלול אמצעים למניעת מטרדים לשכונות המגורים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> |       |
| ככר עירונית  | 4.8   |
| שימושים  | 4.8.1 |
| <p>1. נטיעות, גינון, בריכות נוי</p> <p>2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות</p> <p>3. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות</p> <p>4. שירותים ציבוריים</p> <p>5. אזורי ישיבה ציבוריים וכן אזורי ישיבה והסבה המשרתים את אזורי המסחר הסמוכים</p> <p>6. מחסנים לגינון ולצרכי העירייה</p>   |       |
| הוראות   | 4.8.2 |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בתאי השטח בייעוד זה תותר הצבת שולחנות וכסאות להסבה ובלבד שהם ניידים לחלוטין ומאוכסנים בתוך בית העסק לאחר סגירתו. תחום השימוש בתאי השטח לצרכים אלה לא יעלה על 6 מ' מקו החזית וייקבע בהוראות מיוחדות ע"י הועדה המקומית.</p>  |       |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>4.9</b>    | <b>מרכז תחבורה</b>  |
| <b>4.9.1</b>  | <b>שימושים</b>  |
|               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חנייה לאוטובוסים.</li> <li>2. שירותים ציבוריים.</li> <li>3. משרדים ייעודיים למסוף האוטובוסים.</li> <li>4. כל השימושים הנדרשים לשירות הנוסעים כגון מערכות מידע, מכשירי כרטוס ועוד.</li> <li>5. עיצוב נופי, גינון ונטיעות.</li> </ol>                           |
| <b>4.9.2</b>  | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>אדריכלות</b><br>תא שטח מס' 800 ישמש למסוף תפעולי לאוטובוסים.<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא השטח ייבנה מבנה בן קומה אחת לשימושים ייעודיים למסוף אוטובוסים.</li> <li>2. תותר הקמת סככות צל.</li> <li>3. חומרי הגמר יותאמו לפיתוח הפארק הסמוך ויפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</li> </ol> |
| <b>4.10</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.10.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | <ol style="list-style-type: none"> <li>א. נטיעות וגינון</li> <li>ב. מעברים ושבילי הליכה, הצללות</li> <li>ג. ספסלי גן</li> <li>ד. שבילי אופניים</li> </ol>   |
| <b>4.10.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>זיקת הנאה</b><br>במגרשים 403, 404 יש לשמור מעבר לרכב שירות וחירום. מעבר זה יהיה פנוי מספסלים, נטיעות וכיו"ב לכל אורכו באופן שיאפשר גישה אל תאי שטח 16, 18 ו-19.  |
| <b>4.11</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.11.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | <ol style="list-style-type: none"> <li>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל</li> <li>ב. מתקני מיחזור</li> </ol>   |
| <b>4.11.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שבילי אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.  |
| <b>4.12</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.12.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | <ol style="list-style-type: none"> <li>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל</li> <li>ב. מתקני אשפה ומיחזור</li> </ol>  |
| <b>4.12.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |



|  |                    |  |
|--|--------------------|--|
|  | <b>4.12</b>        | <p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>1. שבילי האופניים מהווים חלק בלתי נפרד מהדרך ויבוצעו במקשה אחת עם ביצוע הדרך.<br/>                 2. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב באופן שיבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.</p> |
|  | <b>4.13</b>        | <p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>חשמל<br/>                 תאי שטח 700 ו-705 מיועדים לתחנות שנאים.<br/><br/>                 תשתיות<br/>                 תא שטח 707 מיועד לתחנת שאיבה.<br/><br/>                 ככל שתוקם תחנה ראשית לביוב שתייחר את הצורך בהקמת תחנת שאיבה זאת, ישימש השטח לפארק או גן ציבורי.</p>   | <b>4.13.1</b>      |  |
| <p><b>הוראות</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>תא שטח 707<br/>                 1. תחנת השאיבה תצויד במערכת נטרול ריחות ביולוגיים וכימיים.<br/>                 2. תחנת השאיבה תכלול אמצעים ומיגון על מנת שלא תגרום מפגעי רעש.<br/>                 3. בתחנת השאיבה יותקנו משאבה רזרבית, גנרטור חירום, בור איגום לחירום ומערכת נטרול ריחות לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> | <b>4.13.2</b><br>א |  |
|  | <b>4.14</b>        | <p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>  |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים על פי תכנית מאושרת</p>  | <b>4.14.1</b>      |  |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <b>4.14.2</b>      |  |
| <p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>בהתאם לתכנית המאושרת יוקם בשטח זה מתרס אקוסטי בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי</p>  | א                  |  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר  | מספר קומות | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                      |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש             | יעוד                      |                           |
|------|------------|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
|      |            |           |                      | מתחת לכניסה הקובעת    |                      | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |                   |                           |                           |
|      |            |           |                      | מתחת לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה<br>הקובעת | שרות              | עיקרי | שרות               | עיקרי   | גודל מגרש<br>כללי |                           |                           |
| 876  | 3          | 9         | 73                   | 45                    | 4215                 | 0                 | 2125  | 6715               | 7591    | 10                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1272 | 3          | 9         | 106                  | 45                    | 6030                 | 0                 | 3050  | 9750               | 4537    | 11                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1188 | 3          | 9         | 99                   | 45                    | 5445                 | 0                 | 2770  | 9110               | 10298   | 12                | מגורים                    | מגורים                    |
| 876  | 3          | 9         | 73                   | 45                    | 4215                 | 0                 | 2125  | 6715               | 2770    | 14                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1272 | 3          | 9         | 106                  | 45                    | 6030                 | 0                 | 3050  | 9750               | 4164    | 15                | מגורים                    | מגורים                    |
| 3792 | 3          | 29        | 316                  | 45                    | 18480                | 0                 | 11860 | 29070              | 8347    | 16                | מגורים                    | מגורים                    |
|      | 1          | 1         | 0                    | 45                    | 2840                 | 0                 | 510   | 2890               | 8347    | 16                | מסחר                      | מגורים                    |
| 2040 | 3          | 29        | 170                  | 45                    | 9900                 | 0                 | 5930  | 15640              | 4042    | 17                | מגורים                    | מגורים                    |
|      | 1          | 1         | 0                    | 45                    | 2005                 | 0                 | 360   | 2040               | 4042    | 17                | מסחר                      | מגורים                    |
| 2040 | 3          | 29        | 170                  | 45                    | 9950                 | 0                 | 6680  | 15640              | 5436    | 18                | מגורים                    | מגורים                    |
|      | 1          | 1         | 0                    | 45                    | 885                  | 0                 | 160   | 900                | 5436    | 18                | מסחר                      | מגורים                    |
| 2520 | 3          | 19        | 210                  | 45                    | 12270                | 0                 | 7608  | 19320              | 7099    | 19                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1944 | 3          | 29        | 162                  | 45                    | 9470                 | 0                 | 5880  | 14900              | 4317    | 20                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1944 | 3          | 29        | 162                  | 45                    | 9470                 | 0                 | 5880  | 14900              | 3688    | 21                | מגורים                    | מגורים                    |
| 768  | 3          | 17        | 64                   | 45                    | 3840                 | 0                 | 2560  | 5890               | 1942    | 22                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1320 | 3          | 9         | 110                  | 45                    | 6600                 | 0                 | 3300  | 10120              | 4372    | 23                | מגורים                    | מגורים                    |
| 960  | 3          | 9         | 80                   | 45                    | 4800                 | 0                 | 2400  | 7360               | 3285    | 24                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1080 | 3          | 7         | 90                   | 45                    | 5400                 | 0                 | 2700  | 8280               | 3913    | 25                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1080 | 3          | 7         | 90                   | 45                    | 5400                 | 0                 | 2700  | 8280               | 4830    | 26                | מגורים                    | מגורים                    |
| 1080 | 3          | 9         | 90                   | 45                    | 4950                 | 0                 | 2520  | 8280               | 4506    | 27                | מגורים                    | מגורים                    |
|      | 1          | 1         | 0                    | 45                    | 1530                 | 0                 | 275   | 1555               | 4506    | 27                | מסחר                      | מגורים                    |
| 2040 | 3          | 29        | 170                  | 45                    | 9900                 | 15640             | 6410  | 17680              | 4227    | 29                | מגורים                    | מגורים                    |
|      | 1          | 1         | 0                    | 45                    | 1545                 | 0                 | 280   | 1570               | 4227    | 29                | מסחר                      | מגורים                    |
| 1440 | 3          | 9         | 120                  | 45                    | 7200                 | 0                 | 3600  | 11040              | 4496    | 30                | מגורים                    | מגורים                    |
| 2040 | 3          | 29        | 170                  | 45                    | 9900                 | 0                 | 6050  | 16120              | 4409    | 31                | מגורים                    | מגורים                    |
|      | 1          | 1         | 0                    | 45                    | 1670                 | 0                 | 300   | 1700               | 4409    | 31                | מסחר                      | מגורים                    |
| 1188 | 3          | 9         | 99                   | 45                    | 5445                 | 0                 | 2770  | 9110               | 4716    | 32                | מגורים                    | מגורים                    |
| 456  | 3          | 9         | 38                   | 45                    | 2280                 | 0                 | 1140  | 3610               | 1250    | 36                | מגורים                    | מגורים                    |
| 2880 | 3          | 9         | 240                  | 65                    | 2580                 | 0                 | 3000  | 18500              | 4190    | 28                | דיר מיוחד                 | דיר מיוחד                 |
|      | 1          | 1         | 0                    | 65                    | 500                  | 0                 | 75    | 425                | 4190    | 28                | מסחר                      | דיר מיוחד                 |
|      | 2          | 6         | 0                    | 50                    | 8720                 | 8720              | 0     | 65390              | 21797   | 200               | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|      | 2          | 6         | 0                    | 50                    | 4390                 | 4390              | 0     | 32940              | 10981   | 201               | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|      | 2          | 6         | 0                    | 50                    | 1170                 | 1170              | 0     | 8780               | 2926    | 202               | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |

| מ"ר)<br>העיקרי<br>לשטח<br>מרפסות- | מספר קומות            |                      | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |           |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                     | יעוד                      |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------|----------------------|--------------------|-----------|-------------------|-------|--------------------|---------|---------------------------|---------------------------|
|                                   | מתחת לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה<br>הקובעת |           |                      | מתחת לכניסה הקובעת |           | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |                           |                           |
|                                   |                       |                      |           |                      | שרות               | עיקרי     | שרות              | עיקרי | גודל מגרש<br>כללי  |         |                           |                           |
|                                   | 2                     | 6                    |           | 50                   | 1195               | 1195      | 0                 | 8955  | 2985               | 203     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                   | 2                     | 6                    | 0         | 50                   | 6460               | 6460      | 0                 | 48450 | 16151              | 205     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                   | 2                     | 6                    |           | 50                   | 1370               | 1370      | 0                 | 10270 | 3423               | 206     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                   | 4                     | 15                   | 0         | 50                   | 6000               | 12000 (1) | 4260              | 24510 | 7986               | 501     | מסחר<br>ותעסוקה           | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                   | 2                     | 6                    | 0         | 50                   | 2850               | 0         | 2280              | 12910 | 6321               | 502     | מסחר<br>ותעסוקה           | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                   | 2                     | 6                    | 0         | 50                   | 4500               | 0         | 3580              | 20290 | 9937               | 503     | מסחר<br>ותעסוקה           | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                   | 2                     | 6                    | 0         | 50                   | 2440               | 0         | 1955              | 11075 | 5422               | 504     | מסחר<br>ותעסוקה           | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                   | 2                     | 5                    | 0         | 50                   | 8500               | 0         | 4900              | 60000 | 83033              | 600     | ספורט ונופש               | ספורט ונופש               |
|                                   | 1                     | 2                    | 0         | 50                   | 250                | 0         | 250               | 1500  | 25200              | 601     | ספורט ונופש               | ספורט ונופש               |
|                                   | 0                     | 1                    | 0         | 10                   | 0                  | 0         | 6840              | 500   | 68361              | 2000    | פארק / גן<br>ציבורי       | פארק / גן<br>ציבורי       |
|                                   | 0                     | 1                    | 0         | 50                   | 0                  | 0         | 10                | 50    | 3286               | 800     | מרכז תחבורה               | מרכז תחבורה               |
|                                   | 0                     | 2                    | 0         | 90                   | 0                  | 0         | 0                 | 70    | 73                 | 700     | מתקנים<br>הנדסיים         | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                                   | 0                     | 2                    | 0         | 90                   | 0                  | 0         | 0                 | 70    | 71                 | 705     | מתקנים<br>הנדסיים         | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                                   | 0                     | 1                    | 0         | 0                    | 0                  | 0         | 0                 | 600   | 1023               | 707     | מתקנים<br>הנדסיים         | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                                   | 0                     | 0                    | 0         | 40                   | 0                  | 0         | 150               | 0     | 3899               | 311     | ככר עירונית               | ככר עירונית               |
|                                   | 0                     | 1                    | 0         | 30                   | 0                  | 0         | 1140              | 50    | 3802               | 300     | שטח ציבורי<br>פתוח        | שטח ציבורי<br>פתוח        |
|                                   | 0                     | 1                    | 0         | 30                   | 0                  | 0         | 590               | 50    | 1972               | 301     | שטח ציבורי<br>פתוח        | שטח ציבורי<br>פתוח        |
|                                   | 0                     | 1                    | 0         | 30                   | 0                  | 0         | 705               | 50    | 2352               | 302     | שטח ציבורי<br>פתוח        | שטח ציבורי<br>פתוח        |
|                                   | 0                     | 1                    | 0         | 30                   | 0                  | 0         | 865               | 50    | 2886               | 303     | שטח ציבורי<br>פתוח        | שטח ציבורי<br>פתוח        |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. מס' הקומות המצויין בטבלה הינו מס' הקומות המרבי בתא השטח.

- ב. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תתאפשר קומת גלריה עבור השטח המסחרי, וכן תותר עבורם ארכדה ושטחה לא יבוא במניין השטחים העיקריים.
- ג. ניתן להגדיל את מס' הקומות התת קרקעיות עבור חנייה תת קרקעית, ובתנאי שאין שינוי בסך שטחי השירות המותרים.
- ד. בתא שטח 600 בייעוד ספורט ונופש תותר בנייה עד לגובה של 50 מ' מעל פני השטח לטובת הקמת עמודי תאורה, תקשורת וכיו"ב עבור האצטדיון.
- ה. בכל המגרשים בהם קיימת בנייה גבוהה, תותר נוסף למס' הקומות המצוין בטבלה קומה מקורה חלקית למתקנים טכניים.
- ו. ביעודים מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה תותר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה של עד 50 מ"ר
- ז. ביעוד מסחר ותעסוקה תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.6 ס"ק ד.
- ח. במגרשים שייעודם פארק או שטח ציבורי פתוח ישמשו שטחי השירות העל קרקעיים בין היתר עבור הצללות

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

(1) עבור חניה נדרשת לקריית הספורט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי ו/או פיתוח

1. נספח הבינוי מחייב לעניין מס' המבנים המינימלי בתא שטח.
2. חדרי הכניסה למבני המגורים לא יהיו יותר מ-0.50 מ' מעל מפלס הרחוב.
3. פתיחת פתחים בחזיתות הבניינים :  
לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.
4. מרפסות ופרגולות :  
יותר מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת הוא 2 מ', מרפסת זיזית לא תבלוט יותר מ-3 מ' ממישור חזית הבנין.
5. חלונות ממ"דים :  
אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות פיקוד העורף ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.
6. טיפול במשטחי הגג :  
גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה :  
לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות. האזור הטכני יהיה מוצנע ככל הניתן מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יח"ד הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו בריצוף איכותי ועמיד.
7. אנטנות וצלחות תקשורת :  
מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.
8. יחידות מיזוג אוויר :  
תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר לכל יח"ד ואופן הסתרתה.
9. מתקני תליית כבסים :  
מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים ופרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצוע.
10. קולטי שמש על הגג :  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.
11. חומרי בנייה נוספים :  
לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון : פי.וי.סי, אסבסט וכיו"ב.
12. באזורי הכניסה לבניינים יתוכנו באופי המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
13. בחזיתות מסחריות יפותח המרווח בין המדרכה לבניין, כרצף המשכי לפיתוח הרחוב, הן במפלסים והן באופי הפיתוח. יתאפשר שימוש ומעבר של הולכי רגל.



| 6.2  | בינוי ו/או פיתוח |
|--|------------------|
| <p>1. קירות תמך :</p> <p>א. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.</p> <p>ב. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 2.5 מ'. גובה קירות המגרשים הגובלים בפארק לא יעלה על 1.5 מ'. קירות גבוהים ידורגו בתחום המגרש לגובה 1.5 מ' בחזית וקיר נוסף בעורף, עם רצועת גינון ונטיעות ברוחב 1 מ' לפחות. יש לשמור על גישה לרצועה זאת, לצרכי תחזוקה.</p> <p>ג. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ד. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחנייה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסת לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חנייה.</p> <p>תותר חדירה של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות לתחום המגרשים, חדירה כאמור לא תעלה על 1.0 מ'</p> <p>ה. חומרי הגמר של קירות המגרשים הגובלים בפארק יהיו חיפוי אבן מתועשת כורכרית, כדוגמת חומרי הפיתוח של הקירות בפארק. חומרי הגמר של קירות המגרשים האחרים וחומרי הגמר של הגדרות ייקבעו כחלק מתכנית בינוי אשר תאושר ע"י ועדה מקומית.</p> <p>מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות :</p> <p>2. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא ייחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.</p> <p>3. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</p> <p>4. נטיעות וגינון :</p> <p>נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החנייה על פני הקרקע, העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לכל היותר. לעצים יובטחו בתי גידול אופטימליים בתוך שטח החנייה.</p> <p>5. לא יותרו מעברים פתוחים להולכי רגל ממגרשי מגורים ישירות אל תחום הפארק. כל הכניסות אל הפארק יהיו דרך מעברים ציבוריים, שצ"פים ורחובות.</p> <p>6. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, ובכלל זה הצבת ארונות תקשורת, שעוני מים וכיו"ב.</p> |                  |
| 6.3  | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>הוראות בינוי ופיתוח בתחום הפארק :</p> <p>1. פיתוח הפארק יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים וכן תוך שמירה על ערכיו של הפארק המפותח הותיק. התכנון יתבסס על סקר מפורט של בתי הגידול הטבעיים בתחום הפארק וכן על סקר ערכי הפארק המפותח. יעשה שימוש בצמחייה מקומית המתאימה לפארק במופעה וביכולתה להתמודד עם תנאי האקלים וכן בצמחייה המתאימה לחלקי הפארק המפותח. התכנון יכלול מניעה של התפתחות צמחים פולשים.</p>   |                  |







| 6.3 בינוי ו/או פיתוח  | 6.3 |
|---|-----|
| <p>2. הבינוי בפארק ישולב בפני השטח ויטייחס למבנה הקרקע, לצמחייה, לנחל וכיו"ב.</p> <p>3. תובטח רציפות תנועה לאורכו של הפארק, ברצועה שלאורך הנחל וכטיילת במפלס העליון הקרוב למגרשי הבינוי ולמתחם הספורט. הטיילות ושבילי הפארק ימשיכו ויתחברו הן במורד הנחל לכוון שפך נחל לכיש וטיילות החוף והן אל מעלה הנחל ואזורי השימור והפיתוח שלאורכו.</p> <p>4. תכנית פיתוח הפארק תגדיר אזורים בפיתוח אינטנסיבי-נופשי ואזורים בפיתוח אקסטנסיבי, אשר בהם יישמרו בתי גידול טבעיים ויעשו פעולות לשיקום נופי ואקולוגי של השטח. פרישת האזורים השונים תתחשב במצאי השטח ובתפקודי הפארק ותבטיח בתי גידול טבעיים משמעותיים, רציפים ומקושרים אל אזורים טבעיים לאורך הנחל.</p> <p>5. בשטחים האקסטנסיביים ולאורך הנחל תוגבל התאורה לתאורה נקודתית במידת הצורך ולצרכי בטיחות בלבד.</p> <p>6. תובטח התייחסות לנחל לכיש מן הבחינה האקולוגית, ההידרולוגית והנופית. הפיתוח יושתת על לימוד מערכת הנחל, מורכבותה וצרכיה.</p> <p>7. תובטח גישה ישירה, נוחה, מזמינה ומונגשת אל פארק נחל לכיש ממספר מבואות אשר יתוכננו לאורכו, הן עבור הולכי הרגל והן לרכבי אופניים. בתחום המבואות ובקרבתם ימוקמו מוקדי פעילות ומשחק אשר יתנו מענה לפעילות עירונית יומיומית.</p> <p>8. מבני העזר, מבני השנאים ומתקני התשתית השונים בפארק יוסתרו בקרקע ובנוף.</p> <p>9. בתחומים המוגדרים בנספח העצים הבוגרים כאזורים לשימור עצים לא תעשינה עבודות עפר העלולות לפגוע בעצים הקיימים. שינויים במפלסי הקרקע הקיימים לא יעלו על 50 ס"מ. קירות טרסה באזורים אלו לא יעברו על הפרש של 60 ס"מ בין המפלס הגבוה לנמוך.</p> <p>10. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר לשלושה חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 חציבה ומילוי. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר</p> |     |

| 6.4 תנאים למתן היתרי בניה   | 6.4 |
|---|-----|
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.</li> <li>- מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.</li> <li>- קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות.</li> <li>- חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.</li> <li>- קביעת פרטים אופייניים מחייבים.</li> <li>- קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.</li> <li>- פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</li> <li>- טיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.</li> <li>- פירוט נטיעת עצים, שטחי גינון ומיקום ראשי מערכת ההשקיה.</li> </ul> |     |

| תנאים למתן היתרי בניה  | 6.4 |
|--|-----|
| <p>2. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר מגבלות סיכון מחומ"ס בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p> <p>4. פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.</p> <p>5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאד, והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6. בתאי שטח בייעוד תעסוקה וספורט ונופש אישור אמצעים למניעת מטרדי רעש כלפי מגרשי המגורים הסמוכים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>7. במגרשים בייעוד מגורים ומוסדות ציבור התקנת אמצעים למיגון אקוסטי דירתי להפחתת רעש מכבישים ורכבות על פי הנדרש בנספח האקוסטי. תכנון המבנים ילווה בתכנון אקוסטי מפורט.</p> <p>8. אישור אמצעים למניעת זיהום אור כלפי שטחי הנחל והפארק ומבני מגורים הסמוכים ע"י היחידה הסביבתית</p> <p>9. אישור תכנית להסדרי תנועה</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד ספורט ונופש יהיה הכנת תכנית לניהול תנועה וחניה בזמן אירועי ספורט או הפעלות, ואישורה ע"י עיריית אשדוד ומשטרת ישראל.</p> <p>11. תיאום והסטה של קו הזנה "24 לבריכות המים בגבעת יונה.</p> <p>12. ביצוע קידוחי ניסיון ופיזומטרים לבדיקת היתנזלות קרקע ולצורך תכנון ביסוס מבנים ותכנון ניקוז להרחקת מים, במידת הצורך.</p> <p>13. הכנת נספח עודפי עפר.</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

| איכות הסביבה  | 6.5 |
|---|-----|
| <p>רוחות</p> <p>בתאי שטח 10, 200, 206, 502, 503, 600 בהם שכיחות הרוחות הערות מתקיימת בשיעור של כ- 10% בהתאם למופיע בחוות הדעת הסביבתית, יש לערוך בדיקה פרטנית בשלב התכנון המפורט, ולתת את הדעת על צרכי מיגון מפני רוחות, תוך דגש על אזורים המיועדים לשהייה ממושכת של אנשים.</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>א. מיגון אקוסטי דירתי לרעש:</p> <p>1. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.</p> <p>2. בכל המבנים בתחום התכנית אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים, למעט ממד"ם (בהקשר לסוג החלון). רמת הבידוד האקוסטית המינימאלית של מעטפת המבנה היא 20 dB(A) להפחתת הרעש מהאצטדיון ורעש שכונתי ובשל קרבה לעורף הנמל.</p> <p>3. יש לבחון בניית מרפסות בחזיתות המבנים הפונות לכיוון הנמל ותחנת מיון רכבות, בעלות מעקה קשיח (מעל 18 ק"ג/מ"ר) גבוה ואטום שיהוו אלמנט מיסוך להפחתת הרעש. במידה שקיימת תקרה מעל המרפסת, יש לצפות אותה בחומרים בעלי תכונות אקוסטיות בולעות כדי למנוע החזרות מהתקרה.</p> <p>4. המסמכים האקוסטיים המפורטים יוגשו לאישור המח' לאיכות הסביבה ומהנדס העיר כתנאי</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

למתן היתר בניה.

5. במסגרת חוות דעת יועץ אקוסטי יחושבו מפלסי הרעש בהתבסס על נספח בינוי מעודכן, תכנית מפורטת של המבנים ונתונים עדכניים על מקורת הרעש. על בסיס ממצאי החישובים ייקבע הצורך בנקיטת אמצעים ופרטי אמצעי המיגון האקוסטי.

ב. הקמת קיר אקוסטי:

תנאי להיתר בניה להקמת מבני המגורים הראשונים במגרשים 25, 26 יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט של הקיר האקוסטי בסמוך למסילת הברזל. הקמת הקיר תהווה תנאי לאיכלוס מבנים אלו. התכנון האקוסטי המפורט יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה בייעוד ספורט, מסחר ומגורים, יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לאפשרות של כניסת עסקים שונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש.. ההנחיות האקוסטיות תתייחסנה לרעש מדחסני אשפה, מפוחי אוורור, גנראטורים, מתקן גריסת פסולת, מערכות כריזה, מערכות האוורור של חניונים התת קרקעיים, עסקים משמיעי מוסיקה, מסעדות ושטחים הפתוחים

מטרדי אבק וריח

1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.

2. מסעדות ועסקי מזון: אוורור מנדפים ממטבחים, במידה ויתוכננו, ייעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג. במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים.

פסולת

1. כחלק מתכנית הבינוי תוכן תכנית מערך מחזור בכל השכונה. המערך יכלול מרכזי מחזור.
2. מכלי אצירת הפסולת ימוקמו בתחומי המגרש, בשימושים מסחר, מגורים ותעסוקה במבנה סגור.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מערך איסוף פסולת ומחזור בכל מבנה עם העירייה.
4. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

קרינה




לא תותר התקנת אנטנה סלולרית במבני מגורים או מוסדות חינוך.

שטחי התארגנות

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשיעור רצון מהנדס העיר.

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  | <b>איכות הסביבה</b>  | <b>6.5</b> |
|  | 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעוד פארק/ גן ציבורי.   |            |
|  | <b>תשתיות</b>  | <b>6.6</b> |
|  | <p>א. כללי:</p> <p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. ככל שיידרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מים:</p> <p>1. חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם תאגיד יובלים אשדוד.</p> <p>2. בסמוך לתכנית (בחלקה הדרום-מערבי) קיים קידוח מי שתייה עיר דרום 2. פיתוח בתחום רדיוסי המגן יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>1. קוטר צנרת ניקוז בכבישים לא יקטן מ-50 ס"מ.</p> <p>2. נגר עילי בעל פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, ויעמוד בכללי שפכי מפעלים (2011).</p> <p>3. כלל מתקני המוצא לנחל, יתוכננו עד לקרקעית הנחל וימוגנו מפני סחיפה והתחרות.</p> <p>ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר לפי סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>(א) במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(ב) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(ג) בתחום מגרשים ביעוד תעסוקה ומסחר תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>2. לא יוקדם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, דיור מיוחד, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> |            |
|  | <b>חניה</b>  | <b>6.7</b> |
|  | <p>תקן החנייה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>בחניונים תת-קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ג. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבע בהתיחס למיקום מבנים קיימים</p>   |            |



|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
|  | <p><b>6.7 חניה</b></p> <p>ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.<br/>                 ד. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים.</p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 53</p>   | <p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.<br/>                 ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.<br/>                 בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
|  | <p><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. הגבהים המאושרים בתכנית מהווים את המדרגה העליונה לבנייה. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), אם תתבקש, מחויבת באישור משרד הבטחון.<br/>                 2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' מעל פני השטח יועברו לתיאום עם משרד הבטחון לעניין הקמת מנופים / עגורנים וסימונם בתחום התכנית.</p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 53</p>  | <p><b>6.10 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולים על 10%.</p>  | <p><b>6.10</b></p> |
|  | <p><b>6.11 זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p>  | <p><b>6.11</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 53</p> | <p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.<br/>                 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').<br/>                 3. תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי עודפים מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.<br/>                 4. תכנון כבישים וחנויות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.<br/>                 5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שטחים מיוערים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.<br/>                 6. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגות ושיפעים מתוכננים בחצרות.</p> | <p><b>6.12</b></p> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>7. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>8. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>9. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>10. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות בתדירות סופה של 1: 100 שנה.</p> <p>11. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1: 100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>12. כלל מתקני המוצא לנחל יתוכננו עד לקרקעית הנחל וימוגנו מפני סחיפה והתחתרות.</p> <p>13. יש לקבל את אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>14. בתחומו של כל מגרש, ישולבו/ קידוח/קידוחי חלחול לצורך תוספת החדרה של מי נגר לתת הקרקע, בהתאם להנחיות רשות הניקוז שורק לכיש והשירות ההידרולוגי. אל קידוחי החלחול יחוברו צינורות מי גשם מהמבנים, וכן אל הקידוח יופנה הנגר העילי מהמגרש עצמו.</p> |                    |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>1. כל שינוי במס' המבנים לתא שטח כך שמס' המבנים קטן מהמופיע בנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. כל תוספת מעבר לקומה אחת למס' הקומות המצוין בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>  |                    |
| <p><b>איחוד וחלוקה</b></p>   | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>  |                    |
| <p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקע ישראל (רמ"י), ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>  |                    |
| <p><b>חשמל</b></p>   | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>1. תחנות שנאים תשולבנה בתחום מגרשי הבניה לרבות מגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט.</p> <p>2. תחנות השנאים בגבולות התכנית תהיינה פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>3. לעת הבקשה להיתרי בנייה תהיה חברת החשמל רשאית לדרוש בניית תחנת שנאים בתחומי המגרשים.</p> <p>4. תותר הקמת חדרי שנאים בקו אפס של מגרשי הבניה.</p>   |                    |



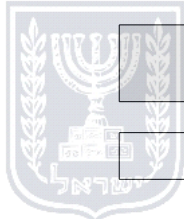
תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

| חשמל   | 6.16 |
|--|------|
| 5. אין לתכנן מבנים בקרבת רשתות חשמל אלא במרחקים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, חוק הקרינה הבלתי מייננת והוראות חברת החשמל. |      |
| 6. כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית תהיינה תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.                                  |      |
| 7. תותר העתקה מקומית של עמודי רשת עילית קיימת של חברת החשמל ו/או הקמת עמוד סופי לרשת עילית קיימת.                        |      |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה  |
|----------|----------|---|
| 1        | כללי     | המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

### 7.2 מימוש התכנית

משך ביצוע התכנית הצפוי הינו 15 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53