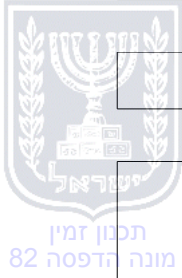


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0704098

מתחם הצעירים "הקאנטרי" רובע יג' אשדוד.



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
24/02/2020  
להפקיד את התכנית  
26/07/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בצומת הרחובות יצחק רבין ושדרות בני ברית שברובע יג' באשדוד, בפינתו הדרום מערבית של מתחם הקאנטרי.

ממזרח למתחם קיימים בנייני מגורים בני 2-3 קומות, מדרום לו מעבר לדרך יצחק רבין, בנייני מגורים בני 25 קומות וממערב, מעבר לשדרות בני ברית, בנייני מגורים בני 5-8 קומות.

שטח התכנית יועד לשימוש ספורט ונופש הן לפי התכנית הרובעית 3/מב/30 והן לפי התכנית החלה במקום 3/מק/2073.

התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים הכולל 440 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה.

הבינוי מרקמי בן 6 קומות ומעליו 4 מגדלי מגורים בני 22 קומות לאורך הרחובות בני ברית ויצחק רבין. זאת מעל לחניון תת קרקעי בן 3 קומות. המסד המרקמי כולל קומת קרקע מסחרית אשר חזיתותיה הפעילות פונות

הן כלפי הרחובות בני ברית ויצחק רבין והן לשצ"פ פנימי. מעל קומת קרקע מסחרית זו מוצעת קומה לתעסוקה (משרדים) ושימושים ציבוריים ומעליהם 4 קומות מגורים. שטח זה הינו בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה". בנוסף לכך מציעה התכנית שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" המתפקד הן ככיכר פנימית וריאה ירוקה של המתחם המשולב והן כשטח המאפשר חלחול מי נגר ויוצר רצף שטחים פתוחים עם שצ"פ מאושר ומפותח במערב התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם הצעירים "הקאנטרי" רובע יג' אשדוד.

ומספר התכנית

603-0704098

מספר התכנית

14.857 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 אשדוד  
 קואורדינאטה X 165875  
 קואורדינאטה Y 631372

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון רח' המלך שלמה  
 מדרום רח' יצחק רבין  
 ממערב שדרות בני ברית  
 דרום מערב ספורט קאנטרי אשדוד.

### 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
		רבין יצחק	אשדוד
		רובע י"ג	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	19, 24	חלק	מוסדר	2394

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 בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 603-0295667. הוראות תכנית 603-0295667 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	603-0295667
17/12/2003		5256	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3/מק/2073 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	3/מק/2073



## 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				אפרים כוינה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפרים כוינה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/06/2020	אפרים כוינה	10: 01 30/06/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/06/2020	אפרים כוינה	23: 47 27/06/2020	נספח מס' 1. מחייב לעניין מיקום שימושי ציבור בתא שטח 1.	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	04/06/2020	אפרים כוינה	00: 26 11/06/2020	נספח מס' 2.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/07/2020	זאב גורן	10: 40 21/07/2020	נספח מס' 3.	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		36	25/06/2020	רן קליק	23: 49 27/06/2020	נספח מס' 4 (נספח מיקרו אקלימי).	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		38	28/06/2020	רן קליק	16: 00 28/06/2020	נספח מס' 5 (נספח סביבתי).	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	24/06/2020	אלאונורה פיסטין	23: 50 27/06/2020	נספח מס' 6 (נספח מים וביוב).	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		3	04/06/2020	אלאונורה פיסטין	05: 46 10/06/2020	נספח מס' 7 (פרשה טכנית).	לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	07/06/2020	אלאונורה פיסטין	00: 26 11/06/2020	נספח מס' 8 (חוות דעת הידרולוגית)	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		30	04/06/2020	יצחק הל-אור	00: 22 05/06/2020	נספח מס' 9 (סקר עצים).	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	24/06/2020	יצחק הל-אור	23: 50 27/06/2020	נספח מס' 10 (נספח עצים).	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	רשות מקומית	רשות מקומית, עירית אשדוד		עירית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545319	08-8677810	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	מלון שער יפו	216	02-5318888	02-5318878	info@mmi.gov.il

**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	אפרים כוינה	05750886	אפי כוינה אדריכלים בע"מ	אשדוד	הזית	9 ב	08-8604286	08-8605001	effykwina2@gmail.com
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2282222	08-8541366	samim2@012.net.il
	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473		אשדוד	אקסודוס	8			eng.goren@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סוקר עצים	אגרונים	יצחק הל-אור		יצחק הל-אור	רחובות	השומרים	10		077-4041515	helor@netvision.net.il
יועצת אינסטלציה	יועץ תשתיות	אלאונורה פיסטין	106742	מ.מ מהנדסים ויועצים	אשדוד	תש"ח		077-7041259	08-8670009	1003eleonora@gmail.com
נוף, הצללה ורוחות	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

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 למגורים, מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ ודרך מוצעת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מספורט ונופש ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, שצ"פ ודרך מוצעת.
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים, הוראות, זכויות בנייה מרביות, הגבלות ומגבלות בניה לרבות - מספר קומות וגובה מרבי, מספר יחידות דיור מרבי, קווי בניין, פתרונות חניה וכיו"ב.
3. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הנחיות לדיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	7, 2
שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך מוצעת	5
שביל	6
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	שביל	6
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	6
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	11,962.39	80.51
שצ"פ	2,895.23	19.49
<b>סה"כ</b>	<b>14,857.62</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	301.5	2.03
מבנים ומוסדות ציבור	2,709.9	18.24
מגורים מסחר ותעסוקה	5,617.85	37.81
שביל	512.54	3.45
שטח ציבורי פתוח	5,717.1	38.48
<b>סה"כ</b>	<b>14,858.89</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים - דירות אשר ישמשו להשכרה (שאינה חכירה או חכירה לדורות), לאורך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה. בהתאם להוראות סעיף 6.9_ להלן. בסיום התקופה המינימאלית לדיוור להשכרה, יוסרו מגבלות השימוש והבעלות, בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>2. תעסוקה ומסחר לסוגיו, משרדים לבעלי מקצוע חפשי, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות, מרפאות וכו'.</p> <p>3. מוסדות ציבור, כגון: מעונות יום, בית כנסת, מרכז קהילתי, בית נוער, ספריה, מועדון חברתי, מועדון לקשיש, משרדי הרשות המקומית.</p> <p>4. מתקני תשתיות עיליים ותת קרקעיים, כגון: חדרי אשפה, חדרי מכונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות מים, מאגר מים וכו'.</p> <p>5. חניה עלית ותת קרקעית.</p> <p>6. מחסנים בקומת לובי ובמפלס תת קרקעי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות לתכניות מחוזיות</b></p> <p>השטח למגורים יהיה בבעלות וניהול של גורם אחד ולא ניתן יהיה למכור דירות בנפרד. תירשם הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר השימוש במתחם המגורים להשכרה בלבד ובדבר הבעלות במתחם בשלמות על ידי גורם אחד, ללא חלוקה לתתי-חלקות לרבות הבטחת ניהול המתחם על ידו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת 4 מגדלים בני עד 28 קומות - הכוללות 22 קומות מגורים מעל 3 קומות חנייה תת קרקעית, קומת מסחר, קומת תעסוקה ושירותים ציבוריים, 4 קומות בנייה מרקמית למגורים.</p> <p>2. המרחק בין המגדלים מעל קומות המסד, לא יפחת מ 20 מטרים.</p> <p>3. תמהיל יחידות הדיוור במתחם יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבנייה בפרק 5.</p> <p>4. הכניסות לשימושי המגורים יופרדו מהכניסות לשימושי המסחר והתעסוקה.</p> <p>5. יש לתכנן חדר עגלות/ אופניים, חדר דיירים וחדר דואר, בכל בניין ועבור כל כניסה למגורים.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים בקומות מרתף ולובי. בכל מקרה, המחסן לא יהווה חלק מהדירה, ושיטחו לא יעלה על 6 מטרים.</p> <p>7. תותר בניית מוסדות ציבור בקומות המסחר והתעסוקה בהתאם לסימון בנספח הבינוי. שטחי ציבור אלה ירשמו לבעלות הרשות המקומית ויועברו ע"י היזם לרשות ללא תמורה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר הקמת עד 3 קומות מרתף לחנייה תת קרקעית ולמחסנים.</p> <p>א1. החניה תהווה מתחם חניה כולל למגורים ללא אפשרות להצמדת חניות לדירות.</p> <p>ב1. תותר זכות מעבר הדדית בין תא שטח 1 לתא שטח 2 בתת הקרקע לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם (מגורים, מסחר ותעסוקה ומוסדות ציבור), הכניסה לחניון תהיה מרחוב שלמה המלך בלבד ולצורך כך תותר גישה לחניון באמצעות רמפה</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>בתחום תא שטח 2.</p> <p>2. קווי בניין למרתפי חנייה יהיו "0."</p> <p>3. שטחים לפריקה וטעינה לשימושי המסחר יתוכננו בקומות מרתף בלבד ובאופן שלא יגרום למטרד סביבתי.</p> <p>4. חניית אופניים תתאפשר בחניון התת קרקעי ובמבואת הכניסה למבני המגורים.</p> <p>5. יש להפריד בן החנייה המיועדת למגורים לבן החנייה לתעסוקה ומסחר.</p> <p>6. תותר הקמת חדרי אחסנת אופניים.</p> <p>7. פתחי יציאת האוויר ממערכת המפוחים לאיוורור מרתפי החניה יהיו במרחק 10 מ' ומעלה מונה הדפסה 82</p> <p>מפתחים וחלונות בדירות המגורים.</p> <p>8. פתחי יציאת אוויר מזוהם מהחניון לא יפנו לכיוון מעטפת בניין בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים. וישמרו על מרחק של לפחות 5 מ' ממעטפת הבניין.</p> <p>9. מרתפי החניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה, פתחי אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.</p> <p>10. חניון תת-קרקעי המונה 75 מקומות חניה ומעלה, או חניון הטעון רשיון עסק, בהעדר איוורור טבעי תותקן מערכת איוורור שתופעל אוטומטית ע"י גלאי CO.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תיאסר בניה של גדר ו/או שער בתחום זיקת המעבר ותישמר זכות המעבר לציבור בכל שעות היום.</p> <p>2. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ניתן להסיט את מיקום המעברים הפנימיים עד ל- 10 מ' מהמיקום המצוין בתשריט.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מהרחוב דרך קומת המסד המסחרית אל השצ"פ בתא שטח 3 ו- 4.</p> <p>4. רוחב זיקת ההנאה המסומנות לכיוון שד' בני-ברית/יצחק רבין לא יפחת מ-5 מ', כמסומן בתשריט. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>5. בצומת הרחובות יצחק רבין/בני ברית זיקת ההנאה המסומנת לא תפחת מ-10 מ', כמסומן בתשריט. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. תתוכנן חזית מסחרית לאורך רחובות בני ברית ויצחק רבין כמסומן בבינוי, וכן חזית מסחרית פנימית לרחבה העירונית בתא שטח מס' 4 בקו בנין 0. לפחות 50% מאורך החזית לרחובות תהייה חזית פעילה ו-70% מאורך החזית לשצ"פ הפנימי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. גובה הקולונדה לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.</p> <p>3. מפלס קומת המסחר תהייה במפלס אחיד עם הרחוב ועם השצ"פ פנימי.</p> <p>4. כניסות למסחר תהיינה הן מכיוון הכיכר העירונית (תא שטח מס' 4) והן מכיוון החזיתות לרחובות בני ברית ויצחק רבין תוך שמירת מעברים ציבוריים מכיכר הרחובות בני ברית ויצחק רבין, מכיוון השכונה הקיימת ממזרח ומכיוון השב"צ הסמוך.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. הנחיות בינוי לעניין עסקי מזון:</p> <p>1. גובה עיסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>3. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה בתת הקרקע.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים ומערכות סינון כך שלא יהוו מטרד למגורים ולפעילות הסביבתית.</p> <p>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון בתת הקרקע.</p> <p>6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה 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> <p>7. במידה ויתוכנן מטבח מבשל, יש לקבל אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות החלות.</p> <p>8. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>ב. הנחיות בניוי לעניין מעונות יום:</p> <p>1. יש לתכנן ככל הניתן את חצרות מעונות היום לכיוון דרום.</p> <p>2. חצר מעונות היום, לא תימצא מתחת המרפסות, חלונות רמפות או כל מערכת אחרת המאפשרת נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר.</p> <p>3. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים וממבנה בית הכנסת. לא יהיה מעבר תשתיות סניטציה (מים וביוב) של המגורים ובית הכנסת בשטחי מעונות היום.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מוסדות חינוך ותרבות, כגון: גן ילדים, מעון יום, מרכז קהילתי, בית כנסת, בית נוער, חניה תת קרקעית ועלית.</p> <p>מחסנים, חדרי אשפה, הצללה.</p> <p>חדרי מכונות, תשתיות גז, חשמל, מים וכדומה, תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר בניית מבנים בני 4 קומות מעל קומת מרתף.</p> <p>2. תינתן אפשרות להצמדה לקווי בניין 0.</p> <p>3. יש לתכנן ככל הניתן את חצרות הגנים ומעונות היום לכיוון דרום.</p> <p>4. תותר זכות מעבר הדדית בין תא שטח 1 לתא שטח 2 בתת הקרקע לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם (מגורים, מסחר ותעסוקה ומוסדות ציבור), הכניסה לחניון תהיה מרחוב שלמה המלך בלבד ולצורך כך תותר גישה לחניון באמצעות רמפה בתחום תא שטח 2.</p> <p>5. במידה ויתוכנן מטבח מבשל, יש לקבל אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות החלות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניות תת קרקעיות בתא שטח מס 2</p> <p>1. החנייה תהייה בחניון תת קרקעי. מעבר ציבורי מהחניון התת קרקעי לשימושים יהיה באמצעות גרעין ציבורי.</p> <p>2. קומה 1- תיועד לחניון עבור צריכים ציבור ומסחריים של המתחם, כמפורט בנספח תנועה.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. קומה 2- וקומת 3- מיועד לחניון עבור המגורים המצויים בתא שטח מס' 1, כמפורט בנספח תנועה.</p> <p>4. פתחי יציאת האוויר ממערכת המפוחים לאיוורור מרתפי החניה יהיו במרחק 10 מ' ומעלה מפתחים וחלונות בדירות המגורים.</p> <p>5. פתחי יציאת אוויר מזוהם מהחניון לא יפנו לכיוון מעטפת בניין בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים. וישמרו על מרחק של לפחות 5 מ' ממעטפת הבניין.</p> <p>6. מרתפי החניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה, פתחי אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.</p> <p>7. חניון תת-קרקעי המונה 75 מקומות חניה ומעלה, או חניון הטעון רשיון עסק, בהעדר איוורור טבעי תותקן מערכת איוורור שתופעל אוטומטית ע"י גלאי CO.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
-----	-----------------

4.3.1	שימושים
-------	---------

	<p>1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, ריהוט גן, פיתוח גנני וכו'.</p> <p>2. מתקני ספורט ונופש ציבוריים וכו'.</p> <p>3. תשתיות תת קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>4. דרכי גישה / זכות מעבר לרכב פינני אשפה ורכב חרום.</p> <p>5. אלמנטים להצללה.</p>
--	---

4.3.2	הוראות
-------	--------

א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכנית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ.</p> <p>יש לנטוע עצי צל בוגרים בתיאום עם מח' נטיעות /או אדריכל העיר בכיסוי מינימלי של 40% הצללה.</p>
---	---



4.4	דרך מוצעת
-----	-----------

4.4.1	שימושים
-------	---------

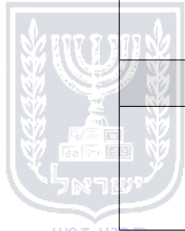
	<p>1. תותר סלילת כבישים, מדרכות להולכי רגל ושבילים לתנועת רוכבי אופניים /דרך מעבר ירידה לחניון תת קרקעי.</p> <p>מעבר קווי תשתית תת קרקעיים ומתקני בטיחות, תמרורים וכו'.</p> <p>2. גינון.</p> <p>3. מתקני מחזור</p> <p>4. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, דוכני פיס וכו'.</p>
--	---

4.4.2	הוראות
-------	--------

א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. לאורך הדרך יינטעו עצי צל בוגרים.</p>
---	---



<b>שביל</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
ישמש למעבר הולכי רגל, כלי רכב חרום, מסלולי רכיבה על אופניים, ריהוט רחוב, ושתילת עצים וגינון. כמו כן יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>הנחיות מיוחדות</b> לא תותר כל בניה בתחום השביל.	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
(1)	(1)	(1)	3				19000	19000				5617.85	1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)				50	2800			800	(2) 2000	5617.85	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)					2800			500	(2) 2300	5617.85	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)					2100			400	1700	5617.85	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)			110 (5)	36	440	40760			) 12600 (4)	) 28160 (3)	5617.85	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3 (7)		110	36	440	50	67460	19000		14300	34160	5617.85	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	1					65	6524	932	932	932	3728	2330	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	3						7090	6990		100		2330	2	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)												2594	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)												3123	4	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	1	קדמי (1)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	(1)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	(1)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1	(1)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	(1)	5280 (6)
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	1	(1)	5280
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	(1)	
מבנים ומוסדות ציבור	חניון	2	(1)	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	3	(1)	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	4	(1)	

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

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

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

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) יותר ניוד שטחים של עד 20% בן שטחי המסחר לשטחי התעסוקה והפוך.
- (3) סה"כ 440 יח"ד מתוכם: 176 יח"ד בשטח של כ-45 מ"ר כולל מרחב מוגן אך לא כולל מרפסת (מהווים 40% מסך כל היחידות) + 176 יח"ד בשטח של כ-75 מ"ר כולל מרחב מוגן ומרפסת (מהווים 40% מסך כל היחידות), + 88 יח"ד בשטח של כ-100 מ"ר כולל מרחב מוגן אך לא כולל מרפסת (מהווים 20% מסך כל היחידות).
- (4) שטחי שירות כוללים: לובאים, חדרי מדרגות, שטחי חדרי המיגון הדירתיים והקומתיים, חדרי עגלות ואופנים ומחסנים בגודל מקסימלי לדירה שלא יעלה על 6 מ"ר ויכללו בשטחים המותרים.
- (5) תותר חריגה מגובה בניין המצוין, באישור מהנדס העיר לצורך מתקני עזר טכניים על גג המבנה או אמצעי זיהוי הגנה וכו'.
- (6) שטח מרפסות למגורים - לא ניתן לנייד לשטח עיקרי למגורים.
- (7) ניתן להוסיף מפלסי חנייה תת קרקעיים במידת הצורך על מנת לספק מענה לתקן החנייה הנדרש.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:
- תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
    - 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 למיתון רוח, נטיעת עצי צל ועצים בוגרים, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע וכ"כ תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, קביעת מיקום למתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום השצ"פ. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, תציג פתרונות לעיצוב המבנה וכיו"ב. מיקום החניות, מתקני תברואה. הצגת תכנית מעלית ומדרגות שימשו את הציבור כך שתתאפשר גישה מקומות החניה התת קרקעיות לשימושים הציבוריים ולמפלס הקרקע, וקביעת הנחיות לשילוט המסחרי בחזיתות המבנים. קביעת שטח לשימוש חניון ציבורי כנדרש בתקן, כולל הבטחת גישה חופשית לציבור לחניון זה.
  - תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
  - תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת נספח פסולת המפרט את סוגי כלי האצירה לפסולת ולמיחזור ומיקומם במרחב.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 הינו תכנון העומד בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית אשדוד תוך עמידה בדירוג של שני כוכבים לפחות בבחינת הנושאים הבאים:
    - העמדת המבנה.
    - התייעלות אנרגטית.
    - תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום.
    - בניה משמרת מים.
    - פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור.
    - תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים.
    - קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התוכניות יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות ובתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.
  - תנאי למתן היתר בניה למבנה משולב מסחר ומגורים, יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה המתייחס למקורות הרעש השונים בבניין, ובכלל זה הפעלת בת קפה, השמעת מוסיקה, מערכות מיזוג וכד'. הדו"ח האקוסטי יציע מתרסי מיגון ובידוד רעשים, ופתרונות אחרים להשגת עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) למשתמשים בבניין ובשימושי קרקע גובלים.
  - תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
  - תנאי למתן היתר בניה למבנה בריאות הינו אישור משרד הבריאות לתכנון מערכת אספקת מים חמים וקרים ותנאי תברואה נאותים לשביעות רצון משרד הבריאות.
  - תנאי להיתר בניה יהיה קיומו של פתרון ביוב לשביעות רצון משרד הבריאות.
  - מתן היתר ראשון יותנה ברישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>(ניהול ורישום), בדבר השימוש במבנה המגורים להשכרה בלבד ובדבר הבעלות במבנה בשלמות על ידי גורם אחד, ללא חלוקה לתתי-חלקות לרבות הבטחת ניהול המתחם על ידו. 10. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית בסעיפים 4.1, 6.9 ו-6.15 בתכנית זו, לעניין הדיור להשכרה והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>מבואות: בקומת קרקע או בקומת הגג של קומת מסד של כל בניין מגורים תוקם מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ- 1 מ"ר ליח"ד.</p> <p>חומרי גמר: בחירת חומרי גמר יהיו על פי ההנחיות מרחביות של עיריית אשדוד. פירוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יפורטו בתכנית בינוי למתחם ובבקשה להיתר הבניה.</p> <p>גגות: הגגות יהיו שטוחים בכל המבנים בכל היעודים. גגות אשר יש אליהם גישה, לרבות משטחים אופקיים בגגות המסחר (כאשר המבנה מעליו נסוג), יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן: גג ירוק מגונן, חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית של 5 ס"מ, ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום). לפחות 30% משטח קומת הגג שמעל קומת מסד יהיו מגוננים. הגינון יהיה באדניות, או בשטח ירוק לשימוש כלל הציבור או דיירים מתקנים טכניים על הגגות, לרבות מתקני חימום מים, מתקני מיזוג אוויר ואורור, אנטנות, ארובות וכו' יותקנו באופן המשולב במבנה ומוסתר ככל הניתן מהמרחב הציבורי סביב הבניין וממבנים שכנים. לצורך כך ניתן יהיה לעשות שימוש במעקות גג בנויים וגבוהים, פרגולות, רפפות וכו'. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולארית. מסחר: בבינוי המשלב מסחר, יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ערובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו ויציאתה עד גג המבנה העליון. גבהי בניה: גובה מרבי של קומת הכניסה לבניין מגורים לא יעלה על 5 מ' ברוטו. גובה יתר קומות מגורים לא יעלה על 3.5 ברוטו לקומה. שטחים משותפים נלווים למגורים שטחים עיקריים המיועדים למועדון ספורט, חדרי כושר וכד' המיועדים לכלל הדיירים בבניין יסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>גדרות: לא יותר גידור בגבול תאי שטח המיועדים למגורים והפונים לשצ"פ. יותר קירות תמך ופיתוח גנני לצורך פתרונות להבדלי מפלסים. גדרות, קירות תומכים וקירות מבנה בקו בניין אפס למרחב הציבורי יטופלו על פי ההנחיות</p>	




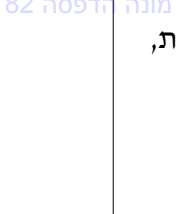
6.2	הוראות בינוי
	<p>המרחביות של עיריית אשדוד.                      פרטי הפיתוח במגרשים, לרבות קירות תומכים, גדרות ומעקות, נישות לפילרים, מתקני תשתית חשמל, תקשורת, אינסטלציה וגז, גינון ונטיעות יבוצעו על פי פרטי הפיתוח בתכנית הבינוי ועיצוב ובהתאם להנחיות מרחביות.</p>
6.3	חניה
	<p>1. החניה בתכנית תהא תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה עילית למעט המקום המסומן בנספח החניה בקומת הקרקע לצרכי מבני ציבור.                      א. תותר זכות מעבר הדדית בין תא שטח 1 לתא שטח 2 בתת הקרקע לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון, הכניסה לחניון תהיה מרחוב שלמה המלך בלבד ולצורך כך תותר גישה לחניון ברמפה בתחום תא שטח 2.                      ב. השימוש בשטח החניה המשרת את המגורים מצריך הסכם של הגורם המחזיק במתחם מול הרשות המקומית.                      תקן החנייה יהיה לפי תקן 0.70:1 לרכב ו-1:2 לכל הפחות עבור אופניים או בהתאם לתקן החנייה בעת מתן היתר הבנייה הנמוך מבין השנים והכל בתיאום עם מחלקת תשתיות.                      2. תובטח הפרדה בין החנייה המיועדת למגורים לבין יתר השימושים.                      3. לא תותר הצמדת שטחי החניון המיועד לשימוש הציבור למשתמשים מסוימים או פרטיים.                      4. גובה מרתף חנייה בקומה 1, לא יפחת מ-5 מטרים וזאת על מנת לתת מענה עבור מערכות לאיסוף פסולת ביתית.                      5. פתחי יציאת האוויר ממערכת המפוחים לאוורור מרתפי החניה יהיו במרחק 10 מטרים ומעלה מפתחים וחלונות בדירות מגורים.                      6. פתחי יציאת אוויר מזוהם מהחניון לא יפנו לכיוון פתחי מעטפת בניין בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים. וישמר מרחק של לפחות 5 מ' בין פתחי יציאת אוויר מזוהם מהחניון לפתחי מעטפת בניין.                      7. מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה (1-). פתחי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.                      8. בחזיתות הפונות לרחוב ובקרבת השצ"פים בתכנית יהיה מתקן לקשירת אופניים.                      9. בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות ולאופניים בקרבת הכניסה בקומת הקרקע ו/או בקומת מרתפי החנייה כולל שתי עמדות טעינה לפחות לכל כניסה.                      10. החניות התפעוליות, הן לאספקת סחורה והן לפינוי פסולת בכל תאי השטח יתוכננו בתחום המגרש, כולל תמרון הרכב בתוך שטח המגרש לכניסה ויציאה חזיתיות.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בנייה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בנייה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.                      ב. רשת עילית מתח נמוך וגבוה 0.4/22/33 ק"ו                      (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.                      (2) מרחקי בנייה מותרים:                      מרחקי הבנייה (מרחקים אופקיים מינימאליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:                      רשת מתח נמוך- תיילים חשופים 3.00 מ'                      רשת מתח נמוך- תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ) 2.00 מ'</p>



חשמל	6.4
<p>רשת מתח גבוה- תיילים חשופים 6.00 מ'</p> <p>רשת מתח גבוה- תיילים מבודדים 6.00 מ'</p> <p>ג. רשת תת קרקעית</p> <p>(1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים</p> <p>(2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל תוך 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או היעדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה לכבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד של חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.</p> <p>ה. המרחקים המינימאליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן :</p> <p>צינור מים קרים :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 0.5</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט : 0.5</p> <p>צינור מים חמים או צינור קיטור :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 2.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט : 1.0</p> <p>צינור ביוב :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 0.5</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט : 0.5</p> <p>צינור גז או חומר דליק אחר* :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 2.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.5</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט : 1.5</p> <p>כבל תקשורת :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט : 0.3</p> <p>* מיכלי גז מיטלטלים יותקנו במרחק של 70 ס"מ לפחות מפילר מונים.</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>- תא שטח 4 יהווה פתרון להשהיה וחלחול של נגר עילי לתאי שטח 1 ו-2, על ידי ניקוז כל הנגר העילי מתאי שטח אלו לתא שטח 4, אשר יתוכנן כאגן היקוות זעיר ובגובה נמוך יותר. בתא שטח</p>	

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>4 תשמר יכולת החלחול המלאה של הקרקע, ובנוסף ייעשו סידורים להגברת כושר החלחול, לרבות קופסה תת-קרקעית לאגירה וחלחול ("אקו-בלוק") במרכז השצ"פ לכושר חלחול מינימאלי של 80 מ"ק/שעה, וקידוחי החדרה.</p> <p>- בתא שטח 3 תשמר יכולת החלחול המלאה של הקרקע הטבעית.</p> <p>- אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת גשם.</p>	
	<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית שמובילה ל"תחנת שאיבה לביוב י"ג" ובכפוף לאישור משרד הבריאות.</p>	
	<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>1. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>2. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מי שתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים כגון שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת או מרווח אוויר.</p> <p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.</p> <p>ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
	<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>-פסולת ביתי:</p> <p>1. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2. יוצג פתרון כולל למערך אצירה והטיפול באשפה בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת. המערך יכלול בנוסף כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים וקרטון.</p> <p>3. מערך פינוי הפסולת שישרת את מבני המגורים יכלול מערך לפסולת יבשה ולפסולת מעורבת באמצעות מצנחי אשפה ודחסנים. בנוסף יוקמו חדרי אשפה למכלי פסולת למחזור כגון נייר, סוללות וכד', עם נגישות מתאימה לדיירים ולשטחי המסחר.</p> <p>4. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשטיפה וניקוז למערכת הביוב.</p> <p>5. חדרי האשפה ומכלי המחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ושימוש שטחי המסחר.</p> <p>6. מרכולים ועסקי מזון בשטח מעל 300 מ"ר יחויבו בהקמת חדר אשפה מקורה וסגור, עם אמצעי שטיפה וניקוז, לאצירת הפסולת האורגנית.</p> <p>7. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מרכז מסחרי, מקום להצבת מכלים</p>	

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לאצירת פסולת ברת מחזור לפי הנחיות הרשות המקומית. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העיריה התקפה לאותה עת. 8. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. השימוש בהיתר הבניה ליחידות המגורים יהיה דיור להשכרה בתקופה הקבועה בתכנית, אשר לא תפחת מעשרים שנה ואשר תמנה מיום שתמסר הודעה למנהל כהגדרתו בתוספת השישית על כך שיחידת הדיור כאמור הושכרה ואשר הסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ומועד מסירת ההודעה עודכן ברישום ההערה כמפורט בסעיף 6.15 וכל עוד המתחם המגורים משמש באופן בלעדי להשכרה (להלן: "תקופת ההשכרה"). עם תום התקופה, ניתן יהיה לאשר היתר בניה לכל מתחם המגורים המשנה את השימוש למגורים שאינם להשכרה. בתקופת ההשכרה, כל יחידות המגורים במתחם יהיו בבעלות אדם אחד שיהיה אחראי על השימוש במתחם המגורים כדירות להשכרה. 2. בתקופת ההשכרה, תנאי לשימוש ביחידות המגורים, יהיה שלא תועבר בעלות ביחידת דיור כאמור בסעיף קטן (ב), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיור במתחם מקרקעין רצוף שישמשו להשכרה בתחום אותה תכנית.</p>	
<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p>	
<p><b>בדיקת הצללה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. בדיקת רוחות והצללות מעודכנת תוגש לעת היתר בניה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר בניה. 2. על התכנון להראות בשלב היתר הבניה פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי צמחייה צפופה או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק על ידי הרטבה או אמצעי אחר. 2. הבינוי משלב מסחר בקומות הנמוכות ועל כן יחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים ומערכות סינון כך שלא יהוו מטרד למגורים ולפעילות הסביבתית. 3. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. 4. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה. 5. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד הערים לאיכות הסביבה. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא ביצוע המפרטים בפועל. העמידה בדרישות לבנייה ירוקה תיבדק ותקבל התעדה על ידי גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך).</p>	

6.13 בניה ירוקה	6.13
<p>2. הפיתוח הסביבתי והמבנים בתא שטח מס' 1 יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית אשדוד תוך עמידה בדירוג של שני כוכבים לפחות תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנה.</p> <p>ב. התייעלות אנרגטית.</p> <p>ג. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום.</p> <p>ד. בניה משמרת מים.</p> <p>ה. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור.</p> <p>ו. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים.</p> <p>ז. קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התכנית יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות ובתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.</p>	
6.14 הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>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.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו 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.</p>	
6.15 הפקעות ו/או רישום	6.15
<p>1. לאחר אישור התכנית תרשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות הרישום") בדבר הוראות תכנית זו והתנאים התכנוניים והקנייניים המפורטים ובפרט ביחס לדרישות כמפורט להלן:</p> <p>(1) היתר הבניה למגורים להשכרה יבטיח את הקמת כל יחידות הדיור המאושרות לפי תכנית זו לצורך השכרתן וכריכת השימוש ביחידות בהשכרתן בתקופת ההשכרה. הוגשה בקשה להיתר הכוללת יחידות דיור ל"דיור להשכרה" לא יינתן היתר לבנייה באותה חלקה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר הגבלת השימוש ביחידות המגורים לדיור להשכרה והתנאי לשימוש ביחידות אלה להשכרה והדרישה לשמירת הבעלות ביחידות ע"ש אדם אחד;</p> <p>(2) נרשמה הערה כאמור בפסקה (1), הסתיימה תקופת ההשכרה וניתנו היתרים להסבת יחידות הדיור להשכרה ליחידות דיור רגילות. ניתן יהיה למחוק את ההערות בדבר הוראות תכנית זו בנוגע ליחידות הדיור להשכרה;</p> <p>2. היתר הבניה ליחידות המגורים יכלול תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס, יהיה הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק על שם אדם אחד,</p> <p>3. היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים הציבוריים אשר ממוקמים בקומת תעסוקה מיועדים למבני ציבור בהתאם לפרוגרמה אלו על שם הרשות המקומית כחלק מתנאי ההיתר. עד לרישום הזכויות על שם הרשות המקומית, תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין המגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קיומם של השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה והבטחת רישום השטח על שם הרשות המקומית.</p>	





<p><b>6.16 סטייה ניכרת</b></p> <p>תוספת יח"ד, תוספת זכויות, תוספת מספר הקומות, ניוד זכויות בנייה משימוש לשימוש פרט למותר בהתאם להוראות תכנית זו, מס' מקומות החניה, מיקום מחייב לשימושי ציבור בתא שטח 1, יהוו סטייה ניכרת.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 פיתוח סביבתי</b></p> <p>נטיעת עצי צל ועצים בוגרים:</p> <p>1. יש לטעת עצים מצלים בשטח של לפחות 40% משטח המגרש הכולל ולהקים אלמנטים בנויים להצללה בשטח של 25% בנוסף. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות העירוני לנטיעת עצי צל.</p> <p>2. בשטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי תידרש הנמכת חניון ב 1.0 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים. התפתחות מלאה של עץ דורשת בית גידול בעומק של 1.2 מ', אך ניתן לקחת בחשבון שחלק מבית הגידול יהיה במילוי מקומי. בהיעדר מסמך עקרונות של העיריה בנושא, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</p> <p>ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ג. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</p> <p>ד. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p> <p>ה. בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים וחסכוניים במים.</p> <p>ו. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>ז. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>תאורה /מניעת זיהום אור:</p> <p>1. הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה והתכנון יקפיד על מניעת זיהום אור מחוץ לגבול התכנית.</p> <p>2. התאורה תתבסס על עמודים כאשר האור פונה כלפי מטה ותהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית על גבי המבנה, למעט תאורת עצים בוגרים בפיתוח.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>6.20 זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח המסומן בתאי שטח 1,2 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל ו/או כלי רכב (כמסומן בתשריט). זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>6.21 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע,</p>	<p><b>6.21</b></p>

**6.21 חומרי חפירה ומילוי**

עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.  
 3. עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82