

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0740076

אשדוד הצעירים - מע"ר צפון, רח' הבנים



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/04/2020

להפקיד את התכנית

13/09/2020

מנהל המחוזי

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה יוזמה של עיריית אשדוד, על פי הסכם הגג ובשיתוף משרד השיכון, להגדלת היצע הדיור להשכרה למגוון אוכלוסיות בעיר.

תכנית זו מתייחסת לחלק ממע"ר צפון בעיר אשדוד. התכנית כוללת שני מתחמים נפרדים:

- 1) מתחם א': תא שטח 402 (על בסיס חלקה 40) - משנה את יעודו מ"שטח למבני ציבור" ל"שטח ציבורי פתוח".
 - 2) מתחם ב': תא שטח 1410 (הנמצא על רח' הבנים - חלקות 3, 78, 99) - משנה את יעודו מ"שטח ציבורי פתוח" ליעוד משולב "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
- הבינוי המוצע כולל: תוספת זכויות של מגורים ומסחר, העברת זכויות בין מגרשים ופיתוח שצי"פים. המבנה מתנשא לגובה של 24 קומות וכולל:
- שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של 340 מ"ר עם חזית מסחרית המלווה את רחוב הבנים (קומה 0).
 - שטחי ציבור, בשימוש גני ילדים, בקומת הקרקע (קומה 0)
 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור, בשימוש מוזיאון ייחודי ואו משרדי הרשות המקומית על פני 5 קומות (קומות 1-5).
 - היקף שטחי הציבור הכולל 5,370 מ"ר.

שטחי מגורים על פני 23 קומות (קומות 1-23) הכוללים 102 יח"ד להשכרה שינוהלו על ידי גורם אחד ואשר לפחות 60% מהן תהיינה יחידות קטנות בשטח ברוטו של עד 75 מ"ר כולל מרפסת ומרחב מוגן, בהיקף כולל של 10,430.

חניון תת קרקעי לטובת: דיירי הבניין, מבני הציבור והמסחר הסמוכים (העושים כיום שימוש בחניון קיים בשטח התכנית) ושטחי המסחר ומבני הציבור במגרש.

סך כל שטחי הבניה: 16,140 מ"ר ברוטו על קרקעי.

מאחר ותכנית זו מציעה תכסית של 95% מתא השטח, יינתנו במסגרתה פתרונות להשהייה והחדרה של נגר עילי ותתאפשר הפניית עודפי נגר לשצי"פ הצמוד בהתאם למפורט בנספח ההידרולוגי.

כאשר שטח ציבורי משנה ייעודו לשטח סחיר (מגורים/מסחר/תעסוקה וכו') נדרשת החלטת מליאת מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. מועצת עיריית אשדוד אישרה את הגשת התכנית בישיבתה מיום 03/10/2019.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אשדוד הצעירים- מע"ר צפון, רח' הבנים
מספר התכנית	603-0740076	
שטח התכנית	4.814 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
	קואורדינאטה X	165865
	קואורדינאטה Y	633660
1.5.2 תיאור מקום	מע"ר צפון ממערב לרובע סיטי.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	הבנים		
אשדוד	שד ירושלים		

שכונה מע"ר צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2072	מוסדר	חלק	40	3, 78, 99

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15 /113 /03 /3	1 צ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
23/01/2003	1303	5150	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3 /03 /113 /15.	החלפה	15 /113 /03 /3
21/07/1983	2543	2946	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3 /03 /113 /3.	החלפה	3 /113 /03 /3



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				אריה קוץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריה קוץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	17/08/2020	אריה קוץ	09: 38 03/09/2020	נספח מס' 1 - נספח בינוי מיקום גני הילדים המופיע בנספח הבינוי מחייב מבחינת מיקומם היחסי בקומת הקרקע של בנין המגורים והפנייתם לחצר הצפונית.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/08/2020	אריה קוץ	11: 02 19/08/2020	נספח מס' 2 - תשריט מצב מאושר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	19/08/2020	אריה קוץ	11: 04 19/08/2020	נספח מס' 3 - פרוגרמה להקצאת שטחי ציבור	לא
ניהול מי נגר	מנחה		25	19/08/2020	רן קליק	11: 01 19/08/2020	נספח מס' 4 - נספח הידרולוגי לניהול ושימור מי נגר	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/08/2020	גל גרונר	09: 35 03/09/2020	נספח מס' 5 - נספח תנועה וחניה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250		19/08/2020	אלאונורה פיסקון	13: 06 19/08/2020	נספח מס' 6 - נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	רקע		3	19/08/2020	אלאונורה פיסקון	13: 06 19/08/2020	נספח מס' 7 - פרשה טכנית מים וביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		31	19/08/2020	רן קליק	11: 04 19/08/2020	נספח מס' 8 - נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה		28	19/08/2020	רן קליק	11: 03 19/08/2020	נספח מס' 9 - דו"ח מיקרואקלים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8568168	08-8677810	haia@ashdo d.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8568168	08-8677810	haia@ashdod.muni.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta- arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111	04-8559100	haifa@grdel. co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אלאונורה פיסקון	106742	אלאונורה מ.מ מהנדסים יועצים	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259	08-6440975	1003eleonara @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	03-6487272	medva@med va.co.il
	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) בתא שטח 1410, שינוי יעוד קרקע מ "שטח ציבורי פתוח" ליעוד משולב של "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ו"דרך מוצעת".

ב) בתא שטח 402 שינוי יעוד קרקע מ" שטח למבני ציבור" ל"שטח ציבורי פתוח".

ג) קביעת שימושים מותרים בתאי השטח השונים.

ד) קביעת הוראות לבניית יחידות דיור להשכרה, לרבות שטח בניה מרבי, מספר קומות מירבי, גובה מירבי, מספר יחידות דיור מרבי, קווי בניין, פתרונות חניה וכיו"ב.

ה) קביעת הוראות לפיתוח השטח לרבות התוויית דרכי גישה.

ו) קביעת הנחיות סביבתיות.

ז) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	402
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1410

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1410
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1410
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1410

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	1,506	31.28
שטח ציבורי פתוח	3,308	68.72
סה"כ	4,814	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,308.42	68.96
שטח ציבורי פתוח	1,488.96	31.04
סה"כ	4,797.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>(א) מגורים להשכרה.</p> <p>(ב) שטחים משותפים לרווחת הדיירים (בקומת הקרקע ובמרתפים) כגון מחסנים, מועדון דיירים, חדר כושר, חדרי עגלות ואופניים וכדומה.</p> <p>(ג) חניה תת קרקעית</p> <p>(ד) מרתפים לחניה, אחסון, חדרי מכונות, חדרי אשפה ומתקני תשתיות כגון גז, חשמל, תקשורת ומים.</p> <p>(ה) שימושיים ציבוריים: מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה כגון: מרכז קהילתי (מתני"ס), בית ספר, בית כנסת, מרכז לקשיש, מעונות יום, גני ילדים וחניה לציבור, משרדי הרשות המקומית, תחנת שיטור קהילתי, תחנת קצה תחבורתית (הכוללת עמדת מנוחה לנהגים, שרותים, מטבחון), מחסני חירום של רשות מקומית.</p> <p>(ו) בחזית המסחרית: מסחר קמעונאי על סוגיו השונים, בתי אוכל על סוגיהם, שרותים אישיים, שרותי בריאות כולל בית מרקחת, ספורט, בילוי, בנקים, סניפי דואר, הדרכה והשתלמויות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר הקמת בניין מגורים בן 19 קומות על גבי 4 קומות מסד, שיכללו שימושי ציבור וקומת קרקע מסחרית אשר תהווה המשך של החזית המסחרית במבנה הגובל מצפון.</p> <p>(2) בקומות 1-5 יתאפשרו שטחי מגורים בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין לרחוב.</p> <p>(3) תמהיל הדיור המחייב יהיה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבנייה בפרק 5.</p> <p>(4) גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. גובה ברוטו של קומה ציבורית או מסחרית טיפוסית (מלבד קומת הקרקע) לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>(5) בבניין המגורים להשכרה יש להקצות חדר נגיש לעגלות ולחניית אופניים על בסיס חישוב של מקום אחד לקשירת אופניים לכל 2 יח"ד ושתי עמדות טעינה לפחות לכל כניסה. חדרי עגלות ומועדון דיירים יותרו מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(6) מחסנים לדיירים יותרו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>(7) חדרי אשפה יותרו בקומת הקרקע ובתנאי שיהיו באזור מקורה, לרבות מרחב תמרון למשאיות.</p> <p>(8) לא תותר הקמת דירות בקומת הקרקע.</p> <p>(9) תחזוקת מבני המגורים תעשה בהתאם למדיניות מחלקת התכנון של עיריית אשדוד.</p> <p>(10) עירוב שמושים (מגורים ומסחר):</p> <p>א. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף העסקים ולאגף המגורים.</p> <p>ב. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר</p> <p>ג. לכל חנות במבנה תהיה גישה ישירה לשטחי חצר משק או אזור פריקה וטעינה בקומת הקרקע.</p> <p>ד. יתוכנן מרכז אשפה סגור וואו טמון עבור חנויות המזון בקומת הקרקע, באזור מקורה, לרבות מרחב התמרון של המשאיות.</p> <p>ה. לא תותר הקמת עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ו. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהי מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ז. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות רעש וריח. בעסקים בהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>נוספים לטיפול בשפכים בתיאום איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארוכה מקומות המסחר דרך הבניין כולו ויציאתה על גג המבנה.</p> <p>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.</p> <p>ט. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>י. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למחזור.</p> <p>יא. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית 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>11) שילוב מגורים וגני ילדים:</p> <p>א. גני הילדים יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים.</p> <p>ב. גני הילדים יופרדו ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>ג. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר. במידה וחצר תימצא מתחת לשטח כלהלן, יוקם קירוי המבטיח את בטיחות הנמצאים בשטח החצר.</p> <p>ד. גדרות חצרות הגנים, הפונות לכיוון השצ"פ הגובל עם המגרש מצפון, יבנו כגדרות קלות מהחומרים הבאים: מסגרות, עץ, אלומיניום. הכל עפ"י פרט, גוון וחומר אחיד. מסד הגדר הקלה לא יפחת מ-30 ס"מ בגמר אבן כולל קופינג לפי פרט באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק, אריגים (כגון ברזנט או יוטה), או חומרים מתכלים (כגון במבוק).</p> <p>ה. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים.</p> <p>12) מגורים להשכרה:</p> <p>א. כלל יחידות הדיור במתחם תהיינה להשכרה, ללא הגבלת זמן.</p> <p>ב. תמהיל הדיירות המחייב יהיה בהתאם לסעיף 5 בהוראות אלה.</p> <p>ג. 20% מהדיירות, בהתאם לתמהיל בסעיף 5, תוגדרנה כ"דיירות בהישג יד".</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1) קו בנין לקומות המרתף הינו גבול תא שטח 1410</p> <p>2) תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים יכול שתגיע ל-95% מתא שטח 1410. פתרונות חלחול מים נגר במגרש יהיו בקטע השטח הציבורי הפתוח שבתוך גבולות תכנית זו.</p> <p>3) בקומת המרתף יובטחו פתרונות אוורור עד אל גג הקומות הציבוריות ולא על חשבון שטחי פיתוח נוף בקומת הקרקע.</p> <p>4) גובה המילוי מעל תקרת המרתפים יהיה לפחות 1.2 מטר באזורים המיועדים לגינון</p> <p>5) פתחי יציאת אוויר מזוהם מהחניון לא יפנו לכיוון פתחי מעטפת בניין בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים. וישמרו על מרחק של לפחות 5 מ' מפתחי מעטפת בנין.</p>	<p>ב</p>



4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(6) מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה (1-). פתחי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) תחויב בניית חניון תת-קרקעי שישמש לחניה לטובת כלל השימושים במגרש ובגבולות המגרש בלבד, בהתאם למאזן החניה בנספח התנועה. תוגדר חניה לשימוש הציבור עבור באי המסחר ומבני הציבור אשר תופרד מהחניה לדיירים; תותר הצמדה של מקומות חניה רק לדירות מגורים.</p> <p>(2) תקן החניה יהיה לכל היותר 1:0.75 עבור כלי רכב ו-1:1 עבור אופניים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(3) תכנון מערך החניה יחייב התייחסות לחלקה 44 (מצפון מערב ובצמוד לתא שטח 1410), ויכלול פתרון נגישות לרמת החניה הגובלת עם תא שטח 1410 במסגרת זיקת הנאה למעבר ברכב המסומנת בתשריט.</p> <p>(4) החניון התת-קרקעי יכלול יציאות נפרדות של הולכי רגל לקומת הקרקע עבור דיירי בניין המגורים בנפרד מהציבור הרחב, שאינו נכלל עם דיירי הבניין.</p> <p>(5) תובטח גישה ברורה ונוחה להולכי רגל מן החניות המיועדות למסחר ותעסוקה לשטחי המסחר והתעסוקה, וגישה ישירה מן החניות המיועדות למגורים לשטחי המגורים.</p> <p>(6) פריקה וטעינה תבצע בקומת הקרקע בלבד.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לחייב הקמת גג ירוק ומתקנים פוטו-וולטאים על גג המבנים.</p> <p>הצבת מתקנים פוטוולטאיים בגובה כזה שיאפשר מעבר ושימוש לאנשים מתחתם, לא ייחשב כקירווי והשטח מתחת לקולטים לא יהיה במניין השטחים הבנויים.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>(1) תתוכנן חזית מסחרית במקומות המצוינים לכך בתשריט. לפחות 70% מאורך החזית בקומות המסד למסחר ושטחי ציבור יוצמדו לקו בנין וילוו על ידי מעבר מקורה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>(2) החזית המסחרית בקומת הקרקע תוקם בנסיגה של 4 מ' מקו המגרש לרחוב באופן שיווצר מעבר ציבורי מקורה/ קולונדה בשטח המסומן לכך בנספח הבינוי.</p> <p>(3) לפחות 70% מהחזית לרח' הבנים תהיה חזית פעילה. עיצוב הקולונדה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>(א) כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.</p> <p>(ב) בתי שימוש ציבוריים</p> <p>(ג) מגרשי משחק וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.</p> <p>(ד) מקלטים תת-קרקעיים.</p> <p>(ה) תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>ו) תחנות קצה לתחבורה ציבורית (בשטח עד 30 מ"ר) הכולל שירותים, מטבחון וחדר מנוחה לנהגים</p> <p>ז) דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) ניתן יהיה להקים אלמנטים להצללה בתכסית של 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ.</p> <p>(2) יתוכננו פינות נוי, פינות הצללה, פינות מנוחה, מתקני משחקים ומתקני ספורט לרווחת התושבים.</p> <p>(3) הקמת שבילים ירוקים, גינון וצמחיה והעברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות.</p> <p>(4) יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	תכנית (שטח % מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בניה
									מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
790		1410	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		102	31				10430
		1410	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור							340
		1410	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור							5370
790	3	1410	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	50	102	31	90	24	3	(4) 25640
		402		שטח ציבורי פתוח	10			(5) 7	1		149

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

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית. קו בנין עילי תקף לכלל הקומות למעט קומת הקרקע ובהתאם להוראות הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תמהיל הדירות מחייב 60% יח"ד קטנות (עד 75 מ"ר ברוטו כולל מרחב מוגן ומרפסת) ו-40% יח"ד בינוניות גדולות (עד 100 מ"ר ברוטו כולל מרחב מוגן ומרפסת)..

(2) שטחי השרות כוללים 400 מ"ר לטובת קירוי חצרות גני הילדים..

(3) תכנית של 95%..

(4) בנוסף יותרו 25% לאלמנטים להצלחה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מ-25% אלה מהווה סטייה ניכרת..

(5) כולל גובה מתקנים טכניים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים :

א) תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן :

(1) התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, מקום להשלכת גזם וגרוטאות, התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות , קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.

(2) הוראות לטיפול במרחב הציבורי : התכנון של שולי הרחוב, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.

(3) הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי לרבות נטיעת עצי צל ועצים בוגרים.

(4) הוראות לטיפול בחזות המבנים.

(5) הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.

(6) הוראות לתאום בין חזיתות של בניינים סמוכים במישור החזית.

(7) חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

(8) מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

(9) הוראות מחייבות בנוגע לסדרי החניה בחניות לשימוש הציבור, וכן תנאים בנוגע לאמצעים וההגבלות, למניעת השימוש בחניות לשימוש הציבור שלא על פי המתוכנן.

(10) הוראות מחייבות בנוגע להפרדה בין סוגי המשתמשים ציבור ודיירים.

ב) היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

ג) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרוך.

ד) תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין מניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח וקרינה לרבות פתרונות לפינוי פסולת, פתרונות לאשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, פתרונות ניקוז ונגר עילי ובנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

ה) תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ו) בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281, כגון : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ז) תנאי להיתר בנייה משולב מסחר ומגורים, יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לאיגוד ערים לאיכות הסביבה המתייחס למקורות הרעש השונים בבניין, לרבות רעש מכבישים בקרבת



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>המתחם ובכלל זה הפעלת בתי קפה, אולמות שמחה, השמעת מוסיקה 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. ח) מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שייווצרו במסגרת התוכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ט) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות אוורור החניונים של הבניין לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום. י) תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב. יא) 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. יב) תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנות זיקות הנאה יהיה תיאום מיקומן המדויק של זיקות ההנאה עם מהנדס העיר או מי מטעמו. יג) תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום זיקת ההנאה ע"פ דין בתא השטח בו היא מסומנת. יד) תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית. טו) בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיוור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1:100. להנחת דעתו של מהנדס העיר. טז) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס מבנים ויועץ בטיחות לעניין הגגון מעל חצר גן הילדים/המעון. יז) תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית בסעיפים 6.5 (חלוקה ו/או רישום) ו- 6.14 (תנאים למתן היתרי איכלוס) בתכנית זו, לעניין הדיוור להשכרה והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית. יח) היתר הבניה יבטיח כי כל היחידות להשכרה בתכנית יהיו בבעלות אדם אחד שיהיה אחראי על השימוש ותפעול יחידות אלה כד) ירות להשכרה. יט) תנאי לשימוש ביחידות המגורים, יהיה שלא תועבר בעלות ביחידת דיוור כאמור בסעיף 6.14 סעיף קטן (ב), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיוור במתחם מקרקעין רצוף שימשו להשכרה בתחום אותה תכנית. כ) היתר הבניה יבטיח את הקמת כל יחידות הדיוור המאושרות להשכרה לפי תכנית זו לצורך השכרתן וכריכת השימוש ביחידות אלו בהשכרתן בתקופת ההשכרה. לא יינתן היתר לבנייה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר הגבלת השימוש ביחידות המגורים לדיוור להשכרה והתנאי לשימוש ביחידות אלה להשכרה והדרישה לשמירת הבעלות ביחידות ע"ש אדם אחד. כא) היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים למבני ציבור במבנה, 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 תימחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.</p>	<p>6.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28





<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(כב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש אשר תכלול תיאור טכני של אמצעי ההשהייה וההחדרה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות אשר יבטיחו כי יבוצע כל האמור להלן תחת סעיף 6.3 (ניהול מי נגר).</p>	<p>6.2</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>(א) שימור מי הנגר בתחומי המגרש ייעשה על-פי ההנחיות המרחביות של עיריית אשדוד, תוך שימוש בשטחים מחלחלים וגינון מתאים. כל חריגה ממסמך ההנחיות תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(ב) יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>(ג) הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבנייה במגרשי התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1.</p> <p>(ד) מאחר ותוכנית זו מציעה תכסית מבונה של 95% מתא השטח, יינתנו במסגרתה פתרונות להשהייה והחדרה של נגר עילי ותתאפשר הפניית עודפי נגר לשצ"פ הצמוד ויתוכננו פתרונות להשהיית והחדרת הנגר העילי בשטחים אלו בהתאם למפורט בנספח ההידרולוגי.</p> <p>(ה) יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע.</p> <p>(ו) באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים.</p> <p>(ז) יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל השטחים החדירים באמצעות צמ"גים ושיפועי המגרש.</p> <p>(ח) השטחים המגוננים במגרש יתוכננו במפלס נמוך ב-10 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות, ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית מהמגרש.</p> <p>(ט) בקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש, תיאור טכני של אמצעי ההחדרה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות אשר יבטיחו כי כל הסעיפים המופיעים לעיל יבוצעו.</p> <p>(י) אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי הנגר בזמני סופות ובעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע או של האמצעים ההנדסיים המתוכננים המיועדים לקליטת הגשם.</p>	<p>6.3</p>
<p>חשמל</p> <p>(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>(ב) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ'</p> <p>הערה- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>(ג) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>מ-20 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ-3 מ' מכבלים מתחם גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ד) אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ה) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ו) תשתיות קוויות:</p> <p>(1) תשתיות קוויות של חברת החשמל, תאורת רחוב, בזק, כבלים ואחרות יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>(2) מותר לבנות תחנות טרנספורמציה פנימיות בשטחים ציבוריים פתוחים במידת הצורך.</p> <p>ז) תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>ח) חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימאלי של 5 מטרים מחדרים שמאוכלסים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בקומות מרתף, בצמוד לשטחי חנייה, מעברים, או קומות טכניות.</p> <p>ט) בבית מגורים לא יותקן שנאי בעל הספק העולה על 630 KVA או זרם העולה על 950 A, אלא אם נועד לתת חשמל לאותו הבניין. חדרי שנאים אחרים יותקנו במבנים מנותקים.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>(א) חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>(ב) לאחר אישור התכנית תרשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות 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 יבטיח את הקמת כל יחידות הדיור המאושרות להשכרה לפי תכנית זו לצורך השכרתן וכריכת השימוש ביחידות אלו בהשכרתן בתקופת ההשכרה. לא יינתן היתר לבנייה, 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) בעת רישום המבנה כבית משותף, ייוחדו ההערות כאמור ליחידות להשכרה;</p> <p>(ג) היתר הבניה יכלול תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס, יהיה הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק ביחידות להשכרה על שם אדם אחד,</p> <p>(ד) היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים למבני ציבור במבנה, 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 תימחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>(א) מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית - בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>(ב) לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמו</p>	



<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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>	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>(א) תאורה:</p> <p>(1) הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה והתכנון יקפיד על מניעת זיהום אור מחוץ לתכנית ולכיוון השטח הפתוח.</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>(ב) חניות אופניים: בחזיתות הפונות לרחוב ובקרבת השצ"פים בתכנית יהיה מתקן לקשירת אופניים.</p> <p>(ג) הצללות ורוחות: 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>(ד) איכות אוויר: בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק על ידי הרטבה או אמצעי אחר.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ביוב</p> <p>פתרון קצה לביוב הינו "תחנת שאיבה לביוב י"ג".</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>(א) בכל השטחים שאינם מקורים תידרש נטיעת 8 עצים לדונם לפחות. יש לטעת עצים בוגרים גודל 8 ומעלה. במגרשי המגורים יש לבנות את מערך הצמחייה מתוך שיקולי הצללה ואוורור החצר והבניינים הסמוכים. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים. חובה לטעת עצים רחבי צל לאורך כל מעבר הולכי רגל ברוחב העולה על 2.5 מטר.</p> <p>(ב) בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים. עומק השתילה לנטיעת עצים לא יפחת מ- 1.0 מ' נטו, או בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיר. נפחי הקרקע לנטיעות עצים לא יפחתו מ-10 מ"ק נפח שתילה לכל עץ.</p> <p>(ג) בשטח התכנית תינטע צמחייה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור 40% לפחות מתכסית השטח.</p> <p>(ד) לא יינטע מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>(ה) לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>(ו) תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>(א) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תאום רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>(ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תשתיות</p> <p>(1) אשפה:</p> <p>(א) 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</p>	<p>6.11</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.11 תשתיות</p> <p>בטיחותיים.</p> <p>(ב) 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>(ג) הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשיטיפה וניקוז למערכת הביוב.</p> <p>(ד) חדרי האשפה ומכלי המחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ולשימוש שטחי המסחר.</p> <p>(ה) מרכולים ועסקי מזון בשטח מעל 300 מ"ר יחויבו בהקמת חדר אשפה מקורה וסגור, עם אמצעי שיטיפה וניקוז, לאצירת הפסולת האורגנית.</p> <p>(ו) בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מרכז מסחרי, מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מחזור לפי הנחיות הרשות המקומית. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.</p> <p>(2) מים וביוב:</p> <p>(א) פתרון קצה לביוב הינו "תחנת שאיבה לביוב י"ג .</p> <p>(ב) הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>(ג) תבוצע הפרדה בין מערכת מים לשתייה לבין מערכת מים שאינה לשתייה (שטיפות, גינון, כיבוי אש, וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.12 זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח מס' 1410 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל (ו/או כלי רכב) כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רשאית לשנות את מיקום זיקת ההנאה עד ל-1 מ' מהמיקום המצוין בתשריט לכל כיוון, ובלבד שהשטח הכולל של זיקות ההנאה לא יקטן ובתנאי שלא יקטן רוחבן המופיע בתשריט.</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>(א) פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>(ב) עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	<p>6.13</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>(א) תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים לפי ת"י 5281 בפועל. העמידה בדרישות לבנייה ירוקה תיבדק ותקבל התעדה על ידי גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך).</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר איכלוס למגורים בתא שטח 1410 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה.</p> <p>(ג) תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים וחיבור למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.</p> <p>(ד) תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הקמת מתקני השתייה והחדרת נגר עילי כמתוכנן.</p>	<p>6.14</p>

6.14	תנאים למתן היתרי איכלוס
	ו) תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס יהיה הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק ביחידות להשכרה על שם אדם אחד.



6.15	סטיה ניכרת
	א) תוספת קומות, יח"ד, זכויות בניה, ניווד זכויות משימוש לשימוש. ב) מס' מקומות חניה. ג) מיקום מחייב לשימוש ציבורי בתא שטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

