

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/07/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/10/2020

תכנית מס' 603-0735282

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

אשדוד הצעירים - רובע סיטי



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוצעת ברובע הסיטי במע"ר אשדוד במסגרת הסכם הגג שנחתם בין עיריית אשדוד לממשלת ישראל באוגוסט 2017 לתוספת של 30,046 יחידות דיור בפריסה כלל עירונית. 70% מכלל כמות הדירות מתוכננות להימכר במחיר למשתכן, ו-30% תהינה דירות להשכרה לצמיתות. זאת לטובת מתן מענה לאוכלוסייה הצעירה בכלל ובאשדוד בפרט.

התכנית משנה את תוכנית 23/113/03/3 המאושרת שביעוד "שטח לבנייני ציבור" וקיימים בו שלושה מבני ציבור פעילים. היקף זכויות הבניה לשימושים ציבוריים מתכניות מאושרות נשמר בתכנית זו, והוקצה בהתאם למדריך מנהל התכנון להקצאת שטחים לצורכי ציבור.

התכנית מציעה שינוי ייעוד בחלק משטחה מ-"שטח לבנייני ציבור" ליעודים "מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", "מגורים די" ו"שטח ציבורי פתוח". בתחום התכנית מתוכננות 285 יח"ד במספר בנייני מגורים בגובה בניה מרבי של 24 קומות הכולל קומות מסד למסחר ושימושים ציבוריים וכן כיכר ציבורית מגוננת וחניון תת קרקעי. זכות מעבר להולכי רגל מתוכננת בתחום התכנית במספר צירים על מנת לשמור על קישוריות מירבית של המתחם לסביבתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אשדוד הצעירים - רובע סיטי

מספר התכנית 603-0735282

1.2 שטח התכנית 17.693 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	166215
קואורדינאטה Y	632850

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 14 בגוש 2449, מדרום לדרך מנחם בגין.

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	הציונות		
אשדוד	הקליטה		

שכונה רובע סיטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2449	מוסדר	חלק	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/1991	1095	3834	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17/במ/3 בתחומה.	החלפה	17 /במ/ 3
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 603-0295667. הוראות תכנית 603-0295667 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	603-0295667
04/09/2008	4620	5846	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3 /03 /113 בתחומה.	החלפה	23 /113 /03 /3



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 ופיתוח	מנחה	1: 250	1	05/08/2020	אריה קוץ	10: 46 06/08/2020	נספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/08/2020	אריה קוץ	11: 18 06/08/2020	נספח מס' 2- תשריט מצב מאושר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	05/08/2020	אריה קוץ	11: 03 06/08/2020	נספח מס' 3 - פרוגרמה להקצאת שטחי ציבור	לא
ביוב וניקוז	מנחה		3	30/07/2020	אלאונורה פיסקון	09: 30 05/08/2020	נספח מס' 4 - פרשה טכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/09/2020	רן זילברשטיין	10: 17 13/09/2020	נספח מס' 5 - נספח תנועה וחניה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	13/09/2020	אלאונורה פיסקון	09: 13 13/09/2020	נספח מס' 6 - נספח מים, ביוב וניקוז	לא
איכות הסביבה	מנחה		30	11/11/2019	רן קליק	11: 17 21/05/2020	נספח מס' 7 - דו"ח מיקרואקלים	לא
סביבה ונוף	מנחה		29	13/09/2020	רן קליק	09: 25 13/09/2020	נספח מס' 8 - נספח סביבתי	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8568168	08-8677810	

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	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	office@levyshotark.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אלאונורה פיסקון	106742	אלאונורה מ.מ. מהנדסים יועצים	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259	08-6440975	1003eleonara@gmail.com
	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בשטח שהיה מיועד למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעוד קרקע מ"בנייני ציבור" ל- "מגורים ד", "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ו"מבנים ומוסדות ציבור".
- (ב) קביעת שימושים מותרים בתאי השטח השונים.
- (ג) קביעת הוראות לבניית יחידות דיור לרבות שטח בניה מירבי, מספר קומות מירבי, גובה מירבי, מספר יחידות דיור מירבי, קווי בניין, פתרונות חניה וכיו"ב.
- (ד) קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- (ה) קביעת זכויות בניה לפי שימושים.
- (ו) קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
- (ז) קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
- (ח) קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי.
- (ט) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- (י) קביעת הנחיות לדיור להשכרה לצמיתות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	142
מבנים ומוסדות ציבור	241, 240
שטח ציבורי פתוח	604 - 601
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	141

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	241
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	142
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	141
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מגורים ד'	142
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	141

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	17,693	100
סה"כ	17,693	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,121.3	34.49
מגורים ד'	3,587	20.21
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,850.54	27.33
שטח ציבורי פתוח	3,189.31	17.97
סה"כ	17,748.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>(א) מגורים להשכרה.</p> <p>(ב) מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים.</p> <p>(ג) שימושים ציבוריים- מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה כגון: מרכז קהילתי (מתנ"ס), בית ספר, בית כנסת, מרכז לקשיש, מעונות יום, גני ילדים וחניה לציבור, משרדי הרשות המקומית, אלמנטי הצללה.</p> <p>(ד) מסחר: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.</p> <p>(ה) חניה תת קרקעית ושטחי שירות תת קרקעיים לאחסון, חדרי אשפה, חדרי מכונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, שטחי שירות וכו'.</p> <p>(ו) מתקני תשתיות חשמל ותקשורת ומחסני חירום של רשות מקומית בתת הקרקע בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>30% מכלל הדירות בפרוייקט ישמשו להשכרה בתא שטח מספר 141 בניין A בלבד, על פי נספח הבינוי (שאינה חכירה או חכירה לדורות), בהתאם להוראות סעיף 6.16_ להלן.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) כללי: בתא שטח 141 תותר הקמת 3 בנייני מגורים בני עד 19 קומות הכוללים 3 קומות מסד הכוללות מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים משותפים לרווחת הדיירים ושטחי חניה ושירות תת קרקעיים.</p> <p>(2) מרחק בין הבניינים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד הקובעות יחס של 1 מ' לכל קומה.</p> <p>(3) גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(4) גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>(5) תכסית מגדל מקסימאלית מעל קומת מסד לא תעלה על 500 מ"ר (בכל מגדל).</p> <p>(6) בכל בניין ועבור כל כניסה למגורים יש לתכנן חדר עגלות /אופניים וחדר דיירים.</p> <p>(7) לא תותר הקמת דירות מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>(8) מחסנים לדיירים יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח מירבי של 6 מ"ר לדירה.</p> <p>(9) תותר הבלטת מרפסות לכוון שצ"פ מרכזי (תא שטח 601) ב-1 מ' מעבר לקו בניין.</p> <p>(10) מבני המגורים יחויבו בחברת ניהול ואחזקה, עפ"י מסמך המדיניות של עיריית אשדוד.</p> <p>(11) תחזוקת מבני המגורים תעשה בהתאם למדיניות מחלקת התכנון של עיריית אשדוד.</p> <p>(12) שימושים ציבוריים בנויים במסגרת מגורים יבנו ע"י יזם מבקש היתר למגורים, עפ"י הנחיות מח' בניה ציבורית ויועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה.</p> <p>(13) חצרות הגנים ומעונות היום יתוכננו ככל הניתן עם הפניה לכיוון דרום.</p> <p>(14) גג היחידה המסחרית מהווה "חזית חמישית" ושולב בו גינות. קירוי המתקנים הטכניים יהיו ע"י אלמנטים קלים ושילובם בתכנית הגג. תינתן התחייבות במסגרת הוצאת היתר הבניה כי גג המבנה לא ישמש לאירועים ציבוריים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p>

	<p>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 29</p>	<p>(15) עירוב שמושים :</p> <p>(א) למגורים יתוכננו כניסות ייעודיות ונפרדות משימושים אחרים.</p> <p>(ב) לכל חנות במבנה תהיה גישה מאזור פריקה וטעינה תת קרקעי.</p> <p>(ג) גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.</p> <p>(ד) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין .</p> <p>(ה) יתוכננו ביתני אשפה עבור עסקי המזון בתת הקרקע.</p> <p>(ו) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים. למעט עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.(7) לא תותר הקמת עסקי מזון במרתפים.</p> <p>(ז) בתי אוכל יותרו באישור האגף הממונה על תחום הסביבה בעיריית אשדוד, תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות. תוכן תשתית למערכות טיפול למניעת ריחות באם נדרש.</p> <p>(ח) תכנון שימושים רגישים במבנים יעשה תוך התחשבות במקומות שעלולים להוות מטרד כך שמיקום חללים רגישים כדוגמת חדרי שינה, חדרי הרצאות וכד') יפנו בכיוון הפוך ממקור המפגע (רעש, זיהום אוויר, רעידות וכדומה).</p> <p>(16) שילוב מגורים וגן ילדים, מעונות ומוסדות חינוך :</p> <p>(א) גן הילדים והמעונות יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים.</p> <p>(ב) גן הילדים והמעונות 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) מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים.</p> <p>(17) מגורים להשכרה :</p> <p>(א) 30% מיחידות הדיור בפרויקט תהינה להשכרה, תרוכזנה בבניין A בלבד (לפי נספח הבינוי), ללא הגבלת זמן.</p> <p>(ב) תמהיל הדירות המחייב יהיה בהתאם לסעיף 5 בהוראות אלה.</p> <p>(ג) 20% מהדירות, בהתאם לתמהיל בסעיף 5, תוגדרנה כ "דירות בהישג יד".</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים וחניה</p> <p>(1) תחויב הקמת חניונים תת-קרקעיים. את המרתפים ניתן לבנות בגבולות המגרש, בהתאם לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית אשדוד בדבר עצים קיימים מעבר לגבול התכנית. מאחר והחניות שבהיתר המבנים הקיימים לא נבנו, החניונים ישמשו גם את המבנים בתאי שטח 240 ו-241, בהתאם למאזן חניה בנספח התנועה.</p> <p>תינתן זכות מעבר הדדית בתת הקרקע בין תא שטח 141 לתא שטח 142 לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם (מגורים, מסחר ומבני ציבור)</p> <p>(2) חניה לשטחי המסחר ולשימושי הציבור תהיה ב "חניון ציבורי". תותר הצמדה של מקומות חניה רק לדירות מגורים.</p> <p>(3) בקומת המרתף יובטחו פתרונות אוורור עד מעל גגות המבנים הנמוכים ולא על חשבון שטחי פיתוח נוף.</p> <p>(4) גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.2 מטר לצורכי גינון.</p> <p>(5) הכניסות למרתפי החניה ימוקמו ככל הניתן בסמוך לגבול בין תאי שטח 141 ו-241.</p>	<p>ד</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(6) חניות אופניים :</p> <p>א. בחזיתות הפונות לרחוב ובקרבת השצ"פים בתכנית יהיה מתקן לקשירת אופניים.</p> <p>ב. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי .</p> <p>ג. בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות. חניות אופניים יוקצו בהתאם לנספח התנועה והחניה, ולפחות 2 עמדות טעינה לאופניים חשמליים לכל כניסה.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>(1) קולטים ודוודי שמש יהיו מוסתרים מארבעה צדדים ע"י מסתור בנוי או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג, שיהווה חלק אורגני של הבנין.</p> <p>(2) תותר התקנת מתקנים טכניים על גג בניין המגורים. בבניה הנמוכה יובאו פתרונות הסתרת המתקנים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>(3) הקמת גדרות למבני ציבור תותר רק כמענה לדרישה של החוק או התקנות.</p> <p>(4) לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל למישור פיתוח הנוף, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>(5) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לחייב הקמת גגות סולאריים על גגות הבניינים הנמוכים.</p> <p>(6) דרכי הגישה להולכי רגל מהחניונים התת קרקעיים יהיו נפרדות עבור המגורים ועבור השימושים הציבוריים.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>החזיתות המסחריות המתוכננות ייבנו בהתאם לסימון בתשריט. המרווח בין החזית המסחרית לגבול המגרש יהווה קולונדה עם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט:</p> <p>(1) גובה ורוחב הקולונדה ייקבעו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות לעת מתן היתר בניה.</p> <p>(2) החזית המסחרית תוקם כחזית מלווה רחוב לפחות ב- 70% מסך אורך דופן תא השטח הפונה לרחובות הקליטה והציונות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>(3) מפלס רצפת הקולונדה ילווה את הפיתוח (מדרכות ושצ"פים) בהתאם לשיפועים המתוכננים.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א) מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים.</p> <p>ב) שימושים ציבוריים - מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה כגון: מרכז קהילתי (מתנ"ס), בית כנסת, מרכז לקשיש, מעונות יום, גני ילדים, משרדי הרשות המקומית, חניה לציבור, אלמנטי הצללה.</p> <p>ג) חניה תת קרקעית ושטחי שירות תת קרקעיים לאחסון, חדרי אשפה, חדרי מכונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, שטחי שירות וכו'.</p> <p>ד) מתקני תשתיות חשמל ותקשורת ומחסני חירום של רשות מקומית בתת הקרקע בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>עירוב שימושים:</p>



4.2

מגורים ד'

(1) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים. למעט עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
 (2) תכנון שימושים רגישים במבנים יעשה תוך התחשבות במקומות שעלולים להוות מטרד כך שמיקום חללים רגישים כדוגמת חדרי שינה, חדרי הרצאות וכד' יפנו בכיוון הפוך ממקור המפגע (רעש, זיהום אוויר, רעידות וכדומה).

שילוב מגורים וגן ילדים, מעונות ומוסדות חינוך :

- (1) גני הילדים יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים.
- (2) גני הילדים יופרדו ממערכת התנועה של הבניין.
- (3) 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.
- (4) מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים.

ב

הוראות בינוי

(1) כללי:

- בתא שטח 142 תותר הקמת 3 בנייני מגורים להשכרה בני עד 10 קומות מעל קומת מסד הכוללת שימושים ציבוריים ושימושים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ושטחי חניה ושירות תת קרקעיים.
- (2) מרחק בין הבניינים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד הקובעות יחס של 1 מ' לכל קומה.
- (3) גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (4) גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
- (5) תכסית מגדל מקסימאלית מעל קומת מסד לא תעלה על 500 מ"ר (בכל מגדל).
- (6) בכל בניין ועבור כל כניסה למגורים יש לתכנן חדר עגלות /אופניים וחדר דיירים.
- (7) לא תותר הקמת דירות מגורים בקומת הקרקע.
- (8) מחסנים לדיירים יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח מירבי של 6 מ"ר לדירה.
- (9) תותר הבלטת מרפסות לכוון שצ"פ מרכזי (תא שטח 601) ב-1 מ' מעבר לקו בנין.
- (10) מבני המגורים יחויבו בחברת ניהול ואחזקה, עפ"י מסמך המדיניות של עיריית אשדוד.
- (11) תחזוקת מבני המגורים תעשה בהתאם למדיניות מחלקת התכנון של עיריית אשדוד.
- (12) שימושים ציבוריים בנויים במסגרת מגורים יבנו ע"י יזם מבקש ההיתר למגורים, עפ"י הנחיות מח' בניה ציבורית ויועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה.
- (13) חצרות הגנים יתוכננו ככל הניתן עם הפניה לכיוון דרום.
- (14) גג היחידה המסחרית מהווה "חזית חמישית" ושולב בו גינות. קירוי המתקנים הטכניים יהיו ע"י אלמנטים קלים ושילובם בתכנית הגג. תינתן התחייבות במסגרת הוצאת היתר הבניה כי גג המבנה לא ישמש לאירועים ציבוריים.

מרתפים

ג



4.2	מגורים ד'
	<p>מרתפים לחניה :</p> <p>(1) תחויב הקמת חניונים תת-קרקעיים. את המרתפים ניתן לבנות בגבולות המגרש.</p> <p>(2) חניה לשטחי המסחר ולשימושי הציבור תהיה ב "חניון ציבורי". תותר הצמדה של מקומות חניה רק לדירות מגורים.</p> <p>(3) בקומת המרתף יובטחו פתרונות אוורור עד מעל גגות המבנים הנמוכים ולא על חשבון שטחי פיתוח נוף.</p> <p>(4) גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.2 מטר לצורכי גינון.</p> <p>(5) הכניסות למרתפי החניה ימוקמו: בין תאי שטח 142 ו-240.</p> <p>(6) חניות אופניים :</p> <p>א. בחזיתות הפונות לרחוב ובקרבת השצ"פים בתכנית יהיה מתקן לקשירת אופניים.</p> <p>ב. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי .</p> <p>ג. בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות ולחניית אופניים, על בסיס חישוב של מקום אחד לקשירת אופניים לכל 2 יח"ד ושתי עמדות טעינה לפחות לכל כניסה.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>(1) קולטים ודוודי שמש יהיו מוסתרים מארבעה צדדים ע"י מסתור בנוי או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג, שיהווה חלק אורגני של הבנין.</p> <p>(2) תותר התקנת מתקנים טכניים על גג בניין המגורים. בבניה הנמוכה יובאו פתרונות הסתרת המתקנים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>(3) הקמת גדרות למבני ציבור תותר רק כמענה לדרישה של החוק או התקנות.</p> <p>(4) לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל למישור פיתוח הנוף, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>(5) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לחייב הקמת גגות סולאריים על גגות הבניינים הנמוכים.</p> <p>(6) דרכי הגישה להולכי רגל מהחניונים התת קרקעיים יהיו נפרדות עבור המגורים ועבור השימושים הציבוריים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>(א) מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה, תחבורה, (משרדי רשות מקומית, מחסני חירום של רשות מקומית, מתקני תשתיות חשמל ותקשורת).</p> <p>(ב) אלמנטים להצללה בתכנית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכנית המותרת לבניה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) גובה בניה מקסימלי לא יעלה על 4 קומות. במידה והמגרש עולה על 5 דונם, רשאי מוסד התכנון להותיר בניה של 2 קומות נוספות, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבנייה.</p> <p>(2) במידה ויתוכנן מטבח מבשל, יש לקבל אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות החלות.</p> <p>(3) יש לתכנן ככל הניתן את חצרות הגנים ומעונות היום לכיוון דרום.</p> <p>(4) כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח ובינוי לביצוע של כל מגרש בשלמותו.</p> <p>(5) לצורך הבטחת שרותי ציבור לאוכלוסייה בהתאם לשלבי הביצוע, ניתן לבצע שינויים בשימושי</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הציבור המפורטים בכל מגרש, בתנאי של שמירת האיזון הכולל של שטחי הציבור והשימושים בהתאם לפרוגרמה שתגדיר עיריית אשדוד.</p> <p>(6) קווי הבניין המינימליים לרחובות ולשבילים להולכי רגל יהיו כמסומן בתשריט. המרחקים בין הבניינים יקבעו בתכנית הבינוי לביצוע לכל מגרש, המהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>(7) תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה, בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל למגרשים הסמוכים אליו.</p> <p>(8) העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>(א) כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.</p> <p>(ב) תשתיות תת קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים כגון חדר טראפו, חדרי תקשורת וכו'.</p> <p>(ג) דרכי גישה/זכות מעבר לרכב חירום</p> <p>(ד) אלמנטים להצללה: פרגולות, סככות ומצללות.</p> <p>(ה) חניות אופניים.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>(1) יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכסית של עד 25% משטח המגרש.</p> <p>(2) הקמת פינות נוי, פינות הצללה, פינות מנוחה ומתקני משחקים 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> <p>(5) פיתוח אינטנסיבי של שבילי הליכה, הצללות, מקומות ישיבה ומתקני משחקים לילדים.</p> <p>(6) מפלס פיתוח השצ"פ המרכזי יהיה תואם למפלס מדרכת הקולונדה של השטחים הסובבים אותו בתאי השטח הצמודים כך שתתאפשר גישה ישירה והמשכית.</p> <p>(7) הקמת דרך חירום תהיה באישור מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת תשתיות.</p> <p>(8) ניתן למקם חניות אופניים המיועדות לשימוש הציבור, בקומת הקרקע בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1684				38	(1) 191	(2) 70	25030			11020	(1) 14010		141	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
							1830			190	1640		141	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
							2910	(3)		510	2400		141	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1610	(6) 4	24	(5) 90	38	191	(2) 70	48400	(4) 18630		11720	18050	4836	141	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
824				27	94		18980	6820		5290	(1) 6870		142	מגורים	מגורים ד'
							960	200		(7) 530	230		142	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
824	(6) 3	11	(5) 42	27	(1) 94	(2) 70	19940	(4) 7020		5820	7100	3576	142	<סך הכל>	מגורים ד'
	1	4	19			(2) 70	2344	335	335	335	1339	834	240		מבנים ומוסדות ציבור
	1	6	25			(2) 70	34282	2120	2120	5702	24340	5268	241		מבנים ומוסדות ציבור
		5					1000	(8) 1000				498	602		שטח ציבורי פתוח

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת										
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
		4									1135	1135 (9)				שטח ציבורי פתוח	282	603
		4									1215	1215 (9)				שטח ציבורי פתוח	302	604



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 הבנין כמסומן בתשריט. קו בנין מתחת לקרקע בגבול המגרש בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובהסכמת בעלים גובלים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תמהיל הדירות המחייב הוא: 40% דירות קטנות (עד 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת), 40% דירות בינוניות (עד 100 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת), 20% דירות גדולות (140-100 מ"ר).
- (2) בנוסף יותרו 25% לאלמנטים הצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.
- (3) 1,700 מ"ר + 790 מ"ר מתיקון 101 + 400 מ"ר מתכנית המתאר.
- (4) שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלו על תכסית של 95%.
- (5) כולל גג טכני.
- (6) תותר תוספת קומות חניון לצורך עמידה בתקן חניה. תוספת קומת מרתף לא תהווה סטייה ניכרת.
- (7) שטחי השרות כוללים 400 מ"ר לטובת קירוי חצרות גני הילדים.
- (8) שטחי הבניה התת קרקעיים יהוו חלק משטח החניון שיתפרס על פני תאי שטח 142 ו-602.
- (9) שטחי הבניה התת קרקעיים יהוו חלק משטח החניון שיתפרס על פני תאי שטח 141, 603 ו-604.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה ינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

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

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

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

(3) הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

(4) הוראות לטיפול בחזות המבנים

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

ב) תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.

ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם שימושי המגורים, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין למגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.

ד) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

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

ו) 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.

ז) תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר שיווצרו במסגרת התוכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.

ח) תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה ברמה של בניין ירוק - שלא תפחת משני כוכבים ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט) תנאי למתן היתר בניה יהיה מינוי מלווה בניה ירוקה.

י) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל). אישור איגוד הרים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

יא) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הפיתוח על-ידי איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה, תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, לניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.

יב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בכל תאי השטח בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.

(ג) 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 הוועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב.

(ד) 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.

(ט) תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, מונה הדפסה 29 תכנון זמין

יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

(ז) תנאי למתן היתר בנייה ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).

(ח) תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנות זיקות הנאה יהיה תיאום מיקומן המדויק של זיקות הנאה עם מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ניתן להסיט את מיקום המעברים הפנימיים עד ל-2 מ' מהמיקום המצוין בתשריט. רוחב כל אחת מזיקות הנאה המסומנות לא יפחת מהמצוין בתשריט. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.

(ט) בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או בהיתר שאינו 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 בקנ"מ 1:100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.

(כ) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות, ומציע פתרונות במידת הצורך להפחתת רמות הקרינה עד לעמידה בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית. דו"ח בטיחות הקרינה יאושר על ידי הממונה על הקרינה במשרד להג"ס.

(כא) כתנאי להיתר בניה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחייבת הקמת גג ירוק על גגות הבניינים הנמוכים.




(כב) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית אשדוד. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל יבנה, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות כנדרש בחוק.

(כג) תנאי להיתר בנייה למבנה משולב מסחר ומגורים, יהיה הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למקורות הרעש השונים בבניין, לרבות רעש מכבישים בקרבת המתחם ובכלל זה רעש הצפוי מהפעילות בשטחי המסחר. הדו"ח האקוסטי יציע מתרסי מיגון ובידוד רעשים, ופתרונות אחרים להשגת עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) למשתמשים בבניין ובשימוש קרקע גובלים.

(כד) תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית בסעיפים 6.12 (חלוקה וואו רישום) ו-6.16 (תנאים למתן היתרי אכלוס) בתכנית זו, לענין הדיור להשכרה.

(כה) היתר הבניה יבטיח כי כל היחידות להשכרה בתכנית יהיו בבעלות אדם אחד שיהיה אחראי על השימוש ותפעול יחידות אל כדירות להשכרה.

(כו) תנאי לשימוש ביחידות המגורים להשכרה, יהי שלא תועבר בעלות ביחידת דיור להשכרה כאמור בסעיף 6.16 ס"ק (ד), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יחידות הדיור להשכרה במתחם מקרקעין רצוף שישמשו להשכרה בתחום אותה תכנית. כזו 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>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>(א) תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. (ב) תקן החניה לשימוש "מגורים" יחושב לפי יחס 1:0.75 לכל היותר. הקצאת יותר מקומות חניה מהיחס 1:0.75 כאמור יהווה סטיה ניכרת. (ג) החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים. (ד) בקומת המרתף תותר הקמת שטחי חנייה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד. פתחי יציאת האוויר ממערכת המפוחים לאוורור מרתפי החניה יהיו במרחק 10 מטרים ומעלה מפתחים וחלונות בדירות מגורים. (ה) מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה (1-). פתחי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה. (ו) חניות אופניים יתוכננו בהתאם לטבלת מאזן החניה בנספח התנועה התקף.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. (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: 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' 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. (ג) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: 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 (ד) אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. (ה) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>

חשמל	6.4
<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>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>(א) יש להבטיח כי חלק משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר או בשילוב פתרונות אחרים לאגירה וחלחול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 ולפי נספח הניקוז לתכנית לפי הפירוט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנים ומוסדות ציבור: 30% - מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור: 5% - מגורים ד': 5% - שטח ציבורי פתוח: <ul style="list-style-type: none"> - תא שטח 601 - 100% - תא שטח 602 0% - תא שטח 603 0% - תא שטח 604 0% <p>(ב) הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בשטח הפתוח במגרש.</p> <p>(ג) ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הפתוח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכי</p> <p>(ד) יש להשתמש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<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 הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>(א) תאורה- הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה והתכנון יקפיד על מניעת זיהום אור מחוץ לגבול התכנית.</p>	



6.7 איכות הסביבה	6.7
<p>(ב) בניה ירוקה:</p> <p>(1) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש או קולטים סולאריים, כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(2) מערכות חימום מים בבנייני מגורים יותקנו עבור כל הדירות בבניין על סמך תקנה 24 בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>(3) ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>(ג) איכות האוויר:</p> <p>(1) בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק על ידי הרטבה או אמצעי אחר.</p> <p>(2) הבינוי משלב מסחר בקומות הנמוכות ועל כן יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו ויציאתה על גג המבנה.</p> <p>(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 האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.</p> <p>(4) חדר טרפו קיים (תא שטח 141) - יש לשמור על מרחק מינימלי לשימושים רגישים בהתאם לתקנות בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
6.8 איכות הסביבה	6.8
<p>פסולת:</p> <p>(א) מערך פינוי הפסולת שישירת את מבני המגורים יכלול מערך לפסולת יבשה ולפסולת מעורבת באמצעות מצנחי אשפה ודחסנים. בנוסף יוקמו חדרי אשפה למכלי פסולת למחזור כגון נייר, סוללות וכד',</p> <p>(ב) הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשיטיפה וניקוז למערכת הביוב.</p> <p>(ג) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>(ד) יוצג פתרון כולל למערך אצירה והטיפול באשפה בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>(ה) חדרי האשפה ומכלי המחזור יציגו הפרדה בין שימוש המגורים ושימוש שטחי המסחר.</p> <p>(ו) מרכולים ועסקי מזון בשטח מעל 300 מ"ר יחויבו בהקמת חדר אשפה מקורה וסגור, עם אמצעי שטיפה וניקוז, לאצירת הפסולת האורגנית.</p> <p>(ז) היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.</p>	
6.9 תשתיות	6.9
<p>מים וביוב:</p> <p>(א) פתרון קצה לביוב הינו "תחנת שאיבה לביוב ייג".</p> <p>(ב) 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>(ג) בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית 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>תשתיות</p> <p>6.9</p> <p>ד) הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>ה) 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>פיתוח סביבתי</p> <p>6.10</p> <p>א) תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח. יש לטעת עצים בוגרים - גודל 8 ומעלה. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.</p> <p>ב) התכנון יבטיח הצללה של צירי ההליכה ושבילי האופניים. לאורך צירי ההליכה ושבילי האופניים יינטעו עצים נותני צל.</p> <p>ג) בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים באגן נטיעות רציף. עומק השתילה לנטיעות עצים לא יפחת מ' 1.5 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>ד) שימור עצים, העתקתם או כריתתם עפ"י סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה עפ"י כל דין.</p> <p>ה) בשטח התכנית תינטע צמחיה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.</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>ח) תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.11</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>ג) נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ד) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ה) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשהב"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	
<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>6.12</p> <p>א) חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 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 למגורים יבטיח את הקמת כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה המאושרות לפי תכנית זו לצורך השכרתן וכריכת השימוש ביחידות אלו בהשכרתן בתקופת ההשכרה. לא יינתן היתר לבניה, 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 align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>(2) בעת רישום המבנה כבית משותף, ייוחדו ההערות כאמור ליחידות להשכרה. (ב) היתר הבניה יכלול תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס, יהיה הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק ביחידות להשכרה וביחידות המגורים על שם אדם אחד. (ג) היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים הציבוריים אשר ממוקמים בקומות המסד ובקומת הקרקע מיועדים למבני ציבור בהתאם לפרוגרמה 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 align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>(א) 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. (ב) המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים. (ג) פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970. (ד) עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p align="center">מתקנים ו/או שימושים זמניים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תנאי לשימוש ביחידות המגורים המיועדות להשכרה, יהיה שבתקופת ההשכרה לא תועבר בעלות ביחידת דיור המיועדת להשכרה, אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיור המיועדות להשכרה במתחם מקרקעין רצוף שישמשו להשכרה בתחום אותה תכנית.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>(א) תוספת קומות, יח"ד, זכויות בניה, ניווד זכויות משימוש לשימוש יהוו סטיה ניכרת מהתכנית. (ב) שינוי במס' קומות חניה לא יהווה סטיה ניכרת מהתכנית. (ג) מיקום מחייב לשימוש ציבורי בתא שטח. (ד) שינוי במספר מקומות החניה, לפי נספח התנועה, יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>(א) תנאי לקבלת היתר אכלוס הוא ביצוע המפרטים לבנייה ירוקה בפועל. העמידה בדרישות לבנייה ירוקה תיבדק ותקבל התעדה על ידי גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך). (ב) תנאי למתן היתר אכלוס למגורים בתאי שטח 141 ו-142 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבוניים, טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה. (ג) תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. (ד) תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס יהיה הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק ביחידות להשכרה על שם אדם אחד.</p>	

זיקת הנאה	6.17
בתאי שטח 141 ו-142 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף (טז) בתנאים למתן היתרי בניה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29