

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0729830

מרינה אשדוד - מלון במגרש 40



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/04/2020

להפקיד את התכנית

06/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש נשוא התכנון יושב בקצה הצפון מערבי של מרינה. דופן מערבית של המגרש נושקת לקו החוף בזמן שדפנות המזרחית והדרומית פונות אל כיכר המרינה. המגרש מיועד למסחר ותעסוקה מכוח תכנית 112/101/02/3 החלה במקום. התכנית התקפה מגדירה את שאר המגרשים בדופן מזרחית של כיכר המרינה ביעוד מגורים מיוחד. תכנית זו מוסיפה שטחי בניה למלונאות ולמסחר, מגדילה את גובה הבינוי וקובעת חזית מסחרית רציפה לכיוון כיכר המרינה וקו החוף הצמוד הכל מתוך רצון להעצים את פעילות התיירות והפנאי במתחם בהתאם למדיניות הממשלה לעידוד מלונות בישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מרינה אשדוד - מלון במגרש 40

603-0729830

מספר התכנית

7.646 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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי אשדוד
 קואורדינאטה X 165050
 קואורדינאטה Y 633775

1.5.2 תיאור מקום

המרינה הכחולה אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2790	מוסדר	חלק	5	
2791	מוסדר	חלק	65	27, 67, 86, 91

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
40	112 / 101 / 02 / 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/2011	6789	6298	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /02 /101/ 112 ממשיכות לחול.	שינוי	112 /101 /02 /3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	08: 46 27/01/2020	רונית טורק	20/01/2020	30		מנחה	סביבה ונוף
לא		14: 47 14/05/2020	קיקה ברא"ז	14/05/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת שטחים - מצב מאושר	20: 09 27/02/2019	קיקה ברא"ז	27/02/2019	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח 1 - נספח בינוי	16: 56 15/09/2020	קיקה ברא"ז	10/09/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 2 - איכות סביבה מיקרו-אקלים הצללות ושדה זרימת רוח	15: 37 02/06/2019	רונית טורק	02/06/2019	47	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח 3 - תשריט סקר עצים בוגרים	11: 33 13/01/2020	שבתאי גונן	08/01/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 - חוברת סקר עצים בוגרים	11: 33 13/01/2020	שבתאי גונן	08/01/2020	3	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 5 - נספח תנועה	17: 30 15/09/2020	מרוות חורי	25/05/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח 6 - תשריט תשתיות מים וביוב	11: 24 13/01/2020	יוסי פניני	30/12/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח 7 - נספח תשתיות מים וביוב	11: 27 13/01/2020	יוסי פניני	08/01/2020	6		מנחה	תשתיות

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב בן זקן		גנדר פרויקטים בע"מ	אשדוד	אורט	18	08-8531313		yael@jbz.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב בן זקן		גנדר פרויקטים בע"מ	אשדוד	אורט	18	08-8531313		yael@jbz.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיקה ברא"ז		קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		tal@kikabraz.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מורשד אחמד	22599245	ק.ר.תכנון תשתית ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854		rita@k-r-eng.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ליאוניד ברינוביץ	1239	ס.מ.מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	08-8541366		samim2@012.net.il
	אגרונום	שבתאי גונן		שבתאי גונן עצים וסביבה	כוכב יאיר	(1)	72	07-9559979		gonen.main@gmail.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	הדגן (2)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
	יועץ תשתיות	יוסי פניני		יוסי פניני מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8204031	04-8204032	office@yosipnini.com

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: גבעת עדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

תוספת שטחים וקומות למלונאות ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) קביעת זכויות בניה למלונאות ומסחר.
- 2) קביעת מספר קומות וגובה מרבי למבנה מלונאות.
- 3) קביעת קווי בניין ותכסית למסחר ולמלונאות.
- 4) קביעת תנאים למתן היתר בניה
- 5) ביטול חניה.
- 6) קביעת חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותיירות	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותיירות	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	40
חורשה לעקירה	מסחר ותיירות	40
חזית מסחרית	מסחר ותיירות	40
קו בנין עילי	מסחר ותיירות	40
קו חוף	מסחר ותיירות	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומלנואות	7,646	100
סה"כ	7,646	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	7,646.36	100
סה"כ	7,646.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מלונאות: מלונאות כולל מרכז כינוסים, חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל לנלווה לשימוש אכסון מלונאי, בית כנסת, מטבחים, מסעדות, מועדון, חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה. חניה תת קרקעית ושטחי תפעול. מתקנים נלווים כגון אחסנה ומתקנים טכניים, חדר אשפה ומחזור, חדרי משאבות, טרפו וכו'. ב. מסחר: מסחר בחזית מסחרית בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, לרבות: חניות למסחר קמעוני: מסעדות ובתי קפה ומזנונים, חנויות ביגוד והנעלה, ציוד ואביזרי ספורט, מכוני כושר, מספרות, מכוני יופי, בתי מרקחת, קוסמטיקה ותמרוקים, אופטיקאים, מכבסות, עיתונים ומכשירי כתיבה, צילום וצורכי צילום, תכשיטים ושעונים, תקליטים, קלטות ודיסקים, חפצי אומנות, גלריות ונוי, צעצועים, פרחים ועציצים, וכל עסק אחר בזיקה לתיירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בחלק הצפוני של המגרש בתחום קו בניין עילי תותר הקמת מבנה למלונאות הכולל קומת מסד גבוהה ומעליה 8 קומות מלון + קומה טכנית חלקית מעל. בקומת המסד הגבוהה תותר בניית גלריות. בחלק הדרומי של המגרש - בתחום קו בניין מסד תותר הקמת מבנה הכולל פונקציות ציבוריות של המלון כמו מרכז כנסים ואולמות ומסחר כמסומן בתשריט. 2. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. החזית תלווה את קו הבניין ותוצלל על ידי מעבר מקורה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד. הכניסה לשטח המסחר תהיה רציפה משטח השצ"פ הצמוד ותתוכנן באותו המפלס. גג המעבר המקורה יוכל לשמש כשטח חוץ מקורה למסחר/מסעדות. 3. לפחות 80% מאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה חזית שקופה 4. על מנת להבטיח חזית מסחרית מגוונת לא יותרו יחידות מסחריות בגודל העולה על 130 מ"ר ליחידה מסחרית אחת. תותר הגדלת 2 יחידות מסחריות בלבד לגודל של עד 400 מ"ר לכל היותר, רק עבור שימוש לבית קפה/מסעדה המשרתים את היושבים במקום. סטיה מהשימוש, גודל וכמות בהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת לתוכנית. 4. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. 5. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 6. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 7. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על-6 מ'. גובה נטו בעסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'. 8. בקומת הקרקע ובקומת המסד יותר שימוש של מרכז כנסים ואולמות בשטח שבין פונקציות המלון והמסחר. תובטח כניסה נפרדת עבור שימושים אלו מקומת הכניסה. 9. תובטח הפרדה בין שימושי המסחר ושימושי המלון ומרכז הכנסים. ובלבד שתובטח גישה ישירה מן החניות המיועדות למסחר לשטחי המסחר, ומן החניות המיועדות למלונאות לשטחי המלון ומרכז הכנסים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מסחר ותיירות	4.1
<p>10. בריכת השחייה תמוקם בחזית הקדמית או הצידית של הבניין.</p> <p>11. סגירת חורף ושילוט יהיו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>12. גג המסחר ישמש כגג ירוק לטובת שיפור הנוחות האקלימית במבנה ואיכות האוויר בסביבה, ובהתאם לדרישת עיריית אשדוד לעת הוצאת היתר, ובכל מקרה יפותח בחזית חמישית.</p> <p>13. בריכת שחיה ראשית:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד, לא יותרו שימושים פרטיים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן בכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו מערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1. הכניסה לחניה ולחניה התפעולית תהא מחזית אחורית על פי המסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה. מיקום כניסה זו הינו מחייב. לעת מתן היתר בניה תתאפשר גמישות במיקום הכניסה המדויק לחניון תת קרקעי בהתאם לתכנון המפורט ובלבד שתהיה מחזית אחורית ולא תפגע בחזית המגרש הפעילה.</p> <p>2. החניה תהא תת קרקעית במלואה ותהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>4. קו בניין תת קרקעי יהיה 0 לכל הכיוונים והכל בהתאם לסעיף 6.5.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר להולכי רגל בחזית הצפונית והדרומית של המגרש יתאפשר מעבר חופשי לציבור ולא תיעשה בו כל בניה למעט הצללה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	גודל מגרש כללי
1500	(3)	(3)	(3)	(3)	2	10 (2)	43	(1) 222			6200	11600	7646	40	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ותיירות		
	(3)	(3)	(3)	(3)	2	2	11				1250	3000	7646	40	מסחר	מסחר ותיירות		
	(3)	(3)	(3)	(3)				(4) 222	100	10400	7450	14600	7646		<סך הכל>	מסחר ותיירות		

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:

א. יותר ניוד זכויות ממסחר למלונאות בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטחים המותרים למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר תוספת של עד 20% חדרים בהתאם לתקנים של משרד התיירות וללא שינוי בזכויות הבניה..
- (2) 10 קומות כדלקמן: קומת קרקע גבוהה כולל קומת ביניים + 8 קומות חדרים. בנוסף תותר קומת גג טכנית..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) יחידות מלונאיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות להכנת היתרים בנושאים כלהלן:
 - א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'...
 - ב. טיפול במרחב הציבורי:
 - התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
 - ג. מיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי ופרטי ושמירה על עצים בוגרים.
 - ד. אי הפניית חזיתות צידיות לרחובות ושטחים ציבוריים.
 - ה. נסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.
 - ו. תאום בין חזיתות של בניינים סמוכים במישור החזית.
 - ז. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים ועיצובן.
 - ח. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
2. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות הגורמים הבאים:
 - א. פקיד היערות לעצים בוגרים בתחום התכנון בהתאם לסקר עצים מתכנית זו.
 - ב. משרד התיירות לעניין אכסון מלונאי מוצע בבקשה להיתר בהתאם למופיע בתכנית זו.
 - ג. המשרד להגני"ס לעניין חדר שנאים
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקת ההנאה בתא השטח 40.
5. תנאי למתן היתר בניה למסחר יהיה קבלת היתר בניה למבנה המלון. תנאי למתן היתר אכלוס למסחר יהיה קבלת היתר אכלוס למבנה המלון. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ממשרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג בתי מלון.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות לאצירת אשפה במבנה, בהתאמה להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד. יש להפריד באופן מלא בין חדרי אשפה ומתקני אצירה המיועדים לשטחי המסחר ובין אלו המיועדים לשטחי המלון.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
9. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מאזן חומרי תפירה ומילוי באתר והסכם התקשרות עם יעד פינוי לעודפי עפר מחפירה.
10. 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.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>12. תנאי להיתר בניה יהיה קיום תכניות מפורטות לפתרון הביוב והמים שאושרו על ידי משרד הבריאות וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לרבות הפעלתו של המט"ש המורחב/משודרג עד לגמר הבניה.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ועמידה בתנאים לתקופת ביצוע עבודות של איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד לרבות הנושאים הבאים:</p> <p>א. גידור שטח עבודה ואתר התארגנות</p> <p>ב. עמידת ציוד הבניה בתקנות רעש</p> <p>ג. שינוע פסולת בניה מקומות עליונות</p> <p>ד. צמצום מטרדי אבק</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.</p>	



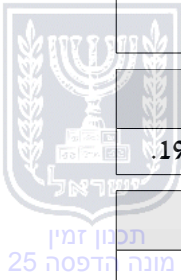
תשתיות	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>2. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. חשמל - מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר הקמה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו. 2006 יש למקם חדר שנאים במרחק שלא יפחת מהמרחק שנקבע בהיתר הסוג של חדר השנאים (בין 3.0 מ' ל 6.0 מ') מחדרים בהם מתקיימת שהייה ממושכת (כגון חדרי מלון). ניתן לבנות חדר שנאים בצמוד לשטחי חנייה, מעברים, או קומות טכניות.</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת דו"ח בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות ממתקני חשמל, חדרי שנאים, לוחות חשמל ראשיים במבנה וכבלי חשמל ראשיים, ומציע פתרונות במידת הצורך להפחתת רמות הקרינה עד לעמידה בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>4. מערכת אספקת מים:</p> <p>א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות כו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. יש להקפיד על הנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), עדכון אוקטובר 2012.</p> <p>ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי המזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>5. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך הבנייה המבוקשת.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>1. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל עצים לשימור ועצים לכריתה ויחולו עליהם הנחיות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור - יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. עצים אשר לא ניתן יהיה לשמור עליהם</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.3
<p>בתכנון המפורט ניתן יהיה לקבל אישור לכרות עצים אלו מפקיד היערות. ובתנאי ששינוי עצים משימור להעתקה הכריתה לא יעלה על סך 10% מהעצים לשימור בתוכנית.</p> <p>ב. עצים לכריתה - יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>ג. בתוכנית זאת ניתן לשנות ייעוד עץ - במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל לכך את אישורו של פקיד היערות.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>1. פסולת:</p> <p>א. חדרי אצירת פסולת יתוכננו בקומת מרתף או בקומת קרקע במקום נגיש לרכב פינוי, חדרי הפסולת יהיו סגורים וממוזגים, ויכללו תשתית למערכת טיפול בריחות וסידורים לשיטה וניקוז למערכת הביוב. מידות חדר האצירה, לרבות גובה התקרה ייקבעו בתאום עם אגף התברואה בעיריית אשדוד.</p> <p>ב. דחסן קרטונים יוצב בחדר בתוך המבנה.</p> <p>ג. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>2. פריקה וטעינה - איזור פריקה וטעינה של עסקים ובתי מלון יתוכננו בשטחים מקורים וסגורים לכיוונים הרגישים ללא קו ראייה לבתי המגורים ולבתי המלון. או לחילופין יש לתכנן את שטחי הפריקה במרחק העולה על 40 מ' מחזית חדרי השינה של בתי המלון והמגורים.</p> <p>3. מרתפים וחנייה - בחניון תותקן מערכת אוורור שתופעל אוטומטית על ידי גלאי CO, ותאפשר לפחות 8 החלפות אויר מלאות בשעה. פתחי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר קבוע מתחבורה. פתחי יציאת אוויר מזוהם מהחניון ימוקמו במרחק של לפחות 5 מ' מפתחים במעטפת הבניין.</p> <p>4. פסולת בנייה - תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תחשיב ותצהיר על כמויות פסולת הבנייה שתיווצרנה במהלך העבודות, והצגת הסכם התקשרות עם אתרי הטמנה ו/או מחזור של מרכיבי הפסולת השונים.</p> <p>5. זיהום אוויר פליטת מזהמי אוויר ממטבחים וממקורות זיהום אחרים במבנה תעשה בארובות דרך פיר אחד או יותר שיועבר עד מעל הגג העליון במבנה. לא תותר העברת ארובות על קירות חיצוניים.</p> <p>6. שפכים:</p> <p>א. במערכת השפכים מהמטבחים ואזור רחיצת הכלים, יותקן מפריד שומנים לפני החיבור למערכת השפכים המרכזית. מפריד שומן יותקן בגובה פני הקרקע ולא בחניון תת-קרקעי.</p> <p>בתכנון הצנרת יש למנוע הזרמה ישירה של מים חמים ממדיחי כלים ומכונות כביסה אל מפריד השומן.</p> <p>ב מפרידי השומן יוצבו בחצר תפעולית ייעודית על קרקעית. 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>7. נטיעת עצי צל ועצים בוגרים:</p> <p>א. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלחה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. בשטח התכנית תינטע צמחיה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית. לא יינטעו עצים בעלי מבנה ענפי שלדי שביר או הרגישים למחלות ומזיקים.</p>	

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>ב. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: ג. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. ד. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. ה. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר) ו. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. ז. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים משטח המגרש, על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, בתנאי שישולבו פתרונות אחרים לאגירה וחלחול מי נגר כגון התקנת מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש. באישור מהנדס העיר והתאם להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר. 3. מי נגר מהמרזבים ומשטח המגרש ינוקזו לכיוון ערוגות גינון או איזורים פנויים בתחום המגרש.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה וקבלת אישור התעדה על ידי מכון מוסמך, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. מנועים של מערכות מיזוג אוויר, מדחסים וכל מתקן אחר המהווה מקור לרעש יותקנו בתוך המבנה ובאופן שלא יגרום למטרד רעש בלתי סביר. ובכלל זה הפעלת בתי קפה, אולמות שמחה, השמעת מוסיקה וכדומה, וכן למקורות רעש חיצוניים במידה שקיימים. הדו"ח האקוסטי יציע מתרסי מיגון ובידוד רעשים, ופתרונות אחרים להשגת עמידה בדרישות תקנות רעש בלתי סביר, למשתמשים בבניין ובשימושי קרקע גובלים. 2. גנרטור יוצב בחדר גנרטור סגור עם מיגון אקוסטי. קצה הארובה של הגנרטור יורחק לכל הפחות 5 מ' מפתחים (כגון דלתות וחלונות, מרפסות, פתח הכנסת אוויר צח למערכות מיזוג). וכד'</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>גובה הבינוי המירבי, זכויות הבניה המירביות ושלביות הביצוע הינם מחייבים. כל סטיה מהם תהווה סטייה ניכרת לתכנית על פי תקנות התכנון והבניה. ניווד זכויות ממלונאות למסחר יהווה סטייה ניכרת מתכנית על פי תקנות התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תעשה בהינף אחד למלונאות ולמסחר.	

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה ל-7 שנים מיום אישורה כדין. ככל שלא מומשה יחזור המצב התכנוני להיות על פי התכנית המאושרת הכוללת מס' 112/110/02/3. היתר חפירה לא ייחשב מימוש תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25