

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0262121

מגרש מס' 18 מגורים ותיירות עם חזית מסחרית רובע ט"ו אשדוד



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אשדוד
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/04/2020

להפקיד את התכנית

12/04/2021

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

התכנית ממוקמת באזור הדרום-מערבי של רובע ט"ו באשדוד השטח הוגדר כמגרש 18 לפי תכנית בניין עיר 3/במ/196, אשר מגדירה אותו כאזור מלונאות עם הוראה להכנת תכנית מפורטת שתגדיר זכויות המגרש אינו בנוי, תחום ע"י רח' מונטיפיורי מצפון, שד' משה דיין ממערב ושד' תל חי מדרום. התכנית מציעה הקמת מתחם משולב הכולל מלונאות, מגורים וחזית מסחרית מזרחה למגרש קיימים בנייני מגורים בגובה של 9 קומות, מערבה למגרש קיימים מגרשים ריקים מיועדים לתיירות ונופש, צפונה למגרש קיים מגרש ריק שמתוכנן בו מלונאות, מסחר ומגורים באותם היקפים מהמוצע בתכנית זו, דרומה למגרש, מעבר לשד' תל חי קיימים בנייני מגורים בגובה של 13 קומות המיזם מציע בית מלון בן 20 קומות שיכלול 234 חדרים, בניין מגורים בן 17 קומות שיכלול 109 יחידות דיור וחזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 18 מגורים ותיירות עם חזית מסחרית רובע ט"ו אשדוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

603-0262121

מספר התכנית

6.420 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינאטה X 164425

קואורדינאטה Y 631125

**1.5.2 תיאור מקום** בין שדרות מונטיפיורי ותל חי ברובע ט"ו**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	שד מונטיפיורי		
אשדוד	שד תל חי		

שכונה רובע ט"ו

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2649	מוסדר	חלק	5	

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
196 / 3 במ/ 3	18

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/1995	319	4345	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/ במ/ 196 ממשיכות לחול.	החלפה	196 / במ/ 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			בנימין ישראל מגדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ישראל מגדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1: מצב מאושר	16: 02 08/09/2019	בנימין ישראל מגדמן	08/09/2019	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2: בינוי, חניה, פיתוח וניקוז גליון 1 מחייב מבחינת מיקום ושטחי מבני ציבור	07: 19 09/03/2021	בנימין ישראל מגדמן	08/03/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2: בינוי, תנועה, חניה, פיתוח וניקוז גליון 2	07: 20 09/03/2021	בנימין ישראל מגדמן	08/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 3: מיקרו אקלים והצללה	19: 15 23/01/2021	רונית טורק	01/01/2021	55		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 4: מתקני תברואה	19: 14 23/01/2021	אליאונורה פיסקון	17/01/2021	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	צחי אבו	5115128 57	אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ	אשדוד	האורגים	16	08-8533032		office@abul td.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צחי אבו	5115128 57	אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ	אשדוד	האורגים	16	08-8533032		office@abul td.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינת ישראל

**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	בנימין ישראל מגדמן	38666	בני מגדמן- פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבנים	4	08-6900888	08-6900818	benmag58@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד ברינוביץ	1239	סמי מרקס שרותי מדידות ע"י א. פרגיסקי מודד מוסמך	אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	samim2@012 .net.il
ייעוץ סביבתי	יועץ סביבתי	רונית טורק	38666	רונית טורק איכות הסביבה	בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	052-4440650	052-4440650	TurkRonit@ gmail.com
יועץ תנועה, פיתוח וניקוז	יועץ	אחמד מורשד	22599245	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	077-9143020	077-9143020	ahmad@k-r- eng.co.il
ייעוץ תברואה	יועץ	אליאונורה פסקון		אלאונורה מ.מ. מהנדסים	אשדוד	תשי"ח	3	077-7041259	077-7041259	1003eleonora @gmail.com



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 33



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 מבנים חדשים למגורים ומלונאות עם חזית מסחרית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממלונאות למגורים, תיירות וחזית מסחרית וממלונאות לשצ"פ ושביל

2.2.2 קביעת זכויות בנייה למגורים ולמלונאות עם חזית מסחרית.

2.2.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2.4 קביעת הוראות בניה: גובה מירבי, מספר קומות מירבי, מספר יח"ד מירבי, קווי בניין, חניות וכדומה.

2.2.5 קביעת הוראות בנושאים סביבתיים

2.2.6 קביעת שימושים מותרים בתא השטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101
שביל	102
מגורים ותיירות	18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	18
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	18
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	18
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ותיירות	18

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות	6,420	100
סה"כ	6,420	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	5,469.22	85.19
שביל	350.25	5.46
שטח ציבורי פתוח	600.3	9.35
סה"כ	6,419.77	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבואות, מחסנים, חדר עגלות ואופניים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות ושטחי שרות.</p> <p>ג. גן ילדים כולל חצר צמודה בקומת הקרקע של בניין המגורים</p> <p>ד. מלונאות, כולל מרכז כינוסים, חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל נלווה לשימוש אכסון מלונאי, בית כנסת, מטבחים, מסעדות, מועדון, חדרי כושר וספורט, בריכת שחיה.</p> <p>ה. חניה תת קרקעית ושטחי תפעול.</p> <p>ו. מתקנים נלווים כגון אחסנה ומתקנים טכניים חדר אשפה, חדר משאבות, טרפו וכו'.</p> <p>ז. מסחר בחזית המסחרית לרבות מספרות, מכוני יופי, גלריות לאמנות, חנויות מזכרות, קיוסקים, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ט. שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע למגורים כגון מועדון דיירים, ספא, חדר כושר וכדומה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. 30% מהדירות תהינה קטנות בנות 75 מ"ר ברוטו, כולל ממ"ד ומרפסת</p> <p>ב. חומרי הגמר ב- 2 הבניינים יהיו מחומרים עמידים בהתאם לתנאי הקירבה לים של המגרש.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין צרכים אחרים כגון: גינון, שטיפות כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם לנחיות משרד הבריאות</p> <p>ד. יש להתאים את הבינוי עם הבינוי המוצע למגרש 19 הסמוך, ליצירת חזית רחוב אחידה, כולל לעניין חומרים, מסות, פתחים, גבהים וכי"ב.</p> <p>ה. מגורים:</p> <p>1. תותר הקמת מבנה למגורים בן 16 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת ו-2 קומות לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, טרפו, מחסנים, חדר משאבות וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. קומת הקרקע תכלול לובי כניסה בגובה כפול.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים יהיה בגובה מפלס שביל הסמוך ויעמוד בתקני הנגישות.</p> <p>4. כל החניות עבור מבנה המגורים תהיינה תת קרקעיות במלואן.</p> <p>מלונאות:</p> <p>5. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>6. תותר הקמת מבנה למלונאות בן 19 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת ו-2 קומות חניה ושירות תת קרקעיות.</p> <p>7. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב כמסומן בתשריט. החזית תלווה את קו הבניין ותוצלל על ידי מעבר מקורה לכל אורכה.</p> <p>8. בקומה שמעל לקומת המסחר / חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר תומך מלונאות ושימושים וי. מלונאיים בלבד:</p>

מגורים ותיירות	4.1
<p>1. הכניסה למלון תהיה בגובה מפלס רחוב מונטפיורי, ללא מדרגות ובהתאם לתקני הנגישות.</p> <p>2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>3. מבנה המלון ייבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עמו.</p> <p>4. למבנה הציבור תהיה גישה נפרדת. המבנה יירשם ע"ש עיריית אשדוד.</p> <p>ז'. בריכת שחיה:</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד. לא יותר שימוש פרטי בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ח'. שילוב מגורים וגן ילדים:</p> <p>1. גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור או המגורים.</p> <p>2. גן הילדים יופרד ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>3. חצר גן הילדים לא תימצא מתחת למרפסות / חלונות / עמודים / רמפות או כל מערכת אחרת המאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר. במידה והחצר תמצא מתחת אלמנט כדלהלן, יידרש קירוי המבטיח את בטיחות הנמצאים בשטח החצר.</p> <p>4. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים. לא יותר מעבר תשתיות מים וביוב של מבנה המגורים בשטחי וחצרות הגנים.</p> <p>ט. חזית מסחרית:</p> <p>1. לא תותר גישה משטח המסחר החיצוני לשטח המסחר הפנימי.</p> <p>2. לא יותרו חנויות בגודל מעל 150 מ"ר. אורך חזית של חנות לא יעלה על 15 מ'.</p> <p>3. החזית המסחרית תלווה בקולונדה ברוחב מינימלי של 3 מ' בגובה משתנה לפי מפלס המדרכה, בגבולות שבין 3.00/4.00 מ'.</p> <p>4. מפלס הכניסה לכל החנויות יהיה 2-3 סמ' מעל מפלס המדרכה שמול הכניסה.</p> <p>5. בשטח הצמוד לחזית המסחרית לא תותר כל בניה המגבילה או מונעת את תנועתו החופשית של הציבור במקום.</p> <p>6. בתא שטח מס' 18 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה על פי חוק, בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>7. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולבית המלון. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>8. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>9. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>10. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.</p> <p>11. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסה של ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>12. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי המבנה הדפסה 33 תכנון זמין</p> <p>מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>13. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>14. לא יותרו גדרות בהיקף המגרש ומרחב קומת הקרקע יהיה פתוח ורציף, כמו כן לא תותר</p>	ב

מגורים ותיירות	4.1
<p>חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח ומרחב מפלס הכניסה יהיה נגיש למרחב הצבורי הגובל.</p> <p>י: מיקום המגורים יקבע בחלקו המזרחי של המגרש בצמידות לשכונת המגורים ומיקום המלונאות יקבע בחלקו המערבי של המגרש הפונה אל הים. שינוי במיקום השימושים השונים יחשב "סטייה ניכרת".</p> <p>י"א: תשמר הפרדה פיזית בין המלונאות עם החזית המסחרית ובין המגורים. לא תותר זיקת הנאה בין המגורים ובין חלק מבין חלקי המלונאות.</p> <p>י"ב: מס' יח"א יכול להשתנות בהתאם לסוג ורמת המלון שיתוכנן, והתנאי הקובע יהיה זכויות הבניה בתמהיל של לפחות 60% למלונאות ועד - 40% למגורים (עיקרי + שרות).</p> <p>י"ג: בכל תוספת של זכויות בניה ישמר היחס של 40/60 בין המלונאות למגורים.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.2
	4.2.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקנים למשחקים, מתקני ישיבה, גינון וצמחיה, תשתיות תת קרקעיות.</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מצללות ומתקני משחק בתאום עם אדריכל העיר ואגף הנטיעות של עיריית אשדוד</p>	
שביל	4.3
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>נטיעות וגינון, מעברים ושבילי הליכה, שביל אופניים</p>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני הצללה. הפיתוח יכלול ספסלי גן.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"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					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1308	1	17	70	19.23	(2) 109	60	17068	4820	(1) 2500	9748	5470	18	מגורים ותיירות
	1	20	78		(3) 234	60	25602	4150	3500	17952	5470	18	מגורים ותיירות (מלונאות אכסון מלונאי)
							1100		100	1000	5470	18	מגורים ותיירות מסחר
		1	4			2.75	155		25	130	5470	18	מגורים ותיירות מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
1308	2						43925	8970	6125	28830	5470	18	מגורים ותיירות <סך הכל>
						25	143.5		(4) 143.5		600	101	שטח ציבורי פתוח שביל
						25	94		(4) 94		350	102	

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. קווי בנין כפי שמופיע בתשריט

ב. תוספת זכויות בניה למסחר, למגורים ולמלונאות תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות עבור מעברים, גרמי מדריגות, מרחבים מוגנים, חדרים טכניים ורכוש משותף בקומת הקרקע לרווחת הדיירים.

(2) 33 יח"ד קטנות עד 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת המהוות 30% מסה"כ של 109 יח"ד.

(3) 234 יחידות אירוח.

(4) 25% מהשטח עבור מצללות/פרגולות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי:

- א. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום 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.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 18 יהיה רישום זיקת ההנאה כמסומן בתשריט
- ד. תנאי להיתר בניה למבנה המגורים יהיה התקשרות עם חברת ניהול

2. בינוי ופיתוח

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים, פרטי ופריסות גדרות, ותכנית פיתוח הכוללת פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, לאישור הועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת תכנית פיתוח סביבתי של השצ"פ, המאפשר תנועה חופשית לציבור במקום, לרבות שבילים להולכי רגל, אופניים וכיו"ב וכן איסור גידור.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השצ"פ כך שתתאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה

ד. בבקשה להיתר, אשר אינו ממצה את יחידות הדיור או את זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר לתנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוע העתידי של כלל זכויות הבניה בקנ"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר."

3. תאומים עם משרדי ממשלה

א. תנאי למתן היתר בנייה למבנה המלון יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת המלון לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המשרד להגנת הסביבה באשר לפתרון הביוב



ג. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לתכנית הפיתוח והגשת מסמך סביבתי בהתייחס לפתחי יציאה וכניסת אוויר לחניון התת קרקעי, מיקום חדרי הטרפו, מניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, ריח ומיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי

ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תכנית מפורטת לפתרון מים וביוב ותיאומן עם נציג משרד הבריאות. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיובטח כי יושלמו עם עבודות הפיתוח.

ה. תנאי להיתר בנייה עבור בית המלון יהיה עמידה בהנחיות משרד הבריאות (המעודכנות ביותר) למניעת התרבות חיידקי ליגיונלה במערכת הספקת מים.

ו. תנאי למתן היתר בנייה בחזית המסחרית (דרום מערבית) ואזור הרחבה של המגורים הוא



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
 <p>הצגת אמצעים למיתון רוחות, ככל שיתוכננו כאזורי ישיבה, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>4. שלביות :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוט שלביות הפיתוח</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לבניין המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה המלון. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים יהיה קבלת היתר אכלוס למבנה המלון. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם שימושי המגורים ותנאי למתן היתר איכלוס יהיה קיומם של השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה והבטחת רישום השטח על שם הרשות המקומית</p> <p>5. נגישות :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת נגישות לתאי השטח ובתוכם כאמור בתקנון שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות נגישות לשרות) - התשע"ג (2013).</p> <p>6. תנועה וחניה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ייעוד שטחי החניה המיועדים למסחר, כולם או מקצתם, כחניון לשימוש הציבור. תיאסר הצמדת שטחי החניון המיועד לשימוש הציבור, למשתמשים מסוימים או פרטיים</p>	<p>הצגת אמצעים למיתון רוחות, ככל שיתוכננו כאזורי ישיבה, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>4. שלביות :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוט שלביות הפיתוח</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לבניין המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה המלון. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים יהיה קבלת היתר אכלוס למבנה המלון. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם שימושי המגורים ותנאי למתן היתר איכלוס יהיה קיומם של השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה והבטחת רישום השטח על שם הרשות המקומית</p> <p>5. נגישות :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת נגישות לתאי השטח ובתוכם כאמור בתקנון שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות נגישות לשרות) - התשע"ג (2013).</p> <p>6. תנועה וחניה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ייעוד שטחי החניה המיועדים למסחר, כולם או מקצתם, כחניון לשימוש הציבור. תיאסר הצמדת שטחי החניון המיועד לשימוש הציבור, למשתמשים מסוימים או פרטיים</p>
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
 <p>7. מתקנים הנדסיים :</p> <p>א. ;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</p> <p>ב. 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</p> <p>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</p> <p>ד. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך קיום הפעילות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .</p> <p>8. נטיעות :</p> <p>א. בשטח התכנית תינטע צמחיה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>ב. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>ג. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>ד. תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>ה. בהתאם לעצים הקיימים בתחום התכנית ובמידת הרלוונטיות :</p> <p>ה 1. יעשה מאמץ לשימור מרבי של העצים הבוגרים בשטח הצמוד לתכנית, בדגש על העצים</p>	<p>7. מתקנים הנדסיים :</p> <p>א. ;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</p> <p>ב. 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</p> <p>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</p> <p>ד. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך קיום הפעילות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .</p> <p>8. נטיעות :</p> <p>א. בשטח התכנית תינטע צמחיה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>ב. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>ג. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>ד. תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>ה. בהתאם לעצים הקיימים בתחום התכנית ובמידת הרלוונטיות :</p> <p>ה 1. יעשה מאמץ לשימור מרבי של העצים הבוגרים בשטח הצמוד לתכנית, בדגש על העצים</p>

	<p style="text-align: right;"><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הנמצאים בממשק עם הרחוב.</p> <p>ה. בעת ביצוע עבודות הנדסיות ישמר מרחק של 4 מ' לפחות מגזע העץ. במידה ונדרשת קרבה לגזע וחיתוך השורשים יעשה בליווי אגרונום ו. נטיעת עצי צל :</p> <p>ז. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.</p> <p>ח. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים :</p> <p>ח 1. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה</p> <p>ח 2. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ח 3. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר</p> <p>ח 4. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה/תחילת עבודות יהיה איסוף זרעים, פקעות וכו' משטח התכנית, בליווי ובהנחיית אקולוג מטעם עיריית אשדוד</p> <p>9. פסולת ועודפי עפר</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. מתן היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ב. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>10. בניה ירוקה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה מינוי מלווה בניה ירוקה בעל תעודה מתאימה לתכנית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>11. הצללה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון להשפעת ההצללה ממבנה המלון על מבנים הממוקמים מצפון לשטח התכנית (העתקת מיקום דודי שמש), כפי שמוצג בנספח מיקרו אקלימי (A81 ו-B81) בהתאם להמלצת יועצת סביבתית ובתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח הצללה לאיגוד ערים לאיכות סביבה הבודק את השפעות ההצללה ממבנה המגורים המוצע והטמעת הנחיותיהם בתכנון המפורט.</p> <p>12. חשמל :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .</p>	
	<p style="text-align: right;"><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p>	



6.3

## חשמל

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

ד. מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.

קו חשמל מתח נמוך - תיל שקוף: מרחק מהתיל החיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'  
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מרחק מהתיל החיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:  
 בשטח בנוי: מרחק מהתיל החיצוני 5.00 מ', מרחק מציר הקו 1.50 מ'  
 בשטח פתוח: מרחק מציר הקו 8.50 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:  
 בשטח בנוי: מרחק מהתיל החיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'  
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מרחק מציר הקו 20.00 מ'  
 קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35.00 מ'  
 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים בקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאם בתיאום עם חברת החשמל.

מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימלי של 4 מ' מחדרים שמאוכסנים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בצמוד לשטחי חניה, מעברים, או קומות טכניות.

6.4

## איכות הסביבה

פסולת:

1. מערך פינוי פסולת שישרת את המבנים יכול לכולל מערך לפסולת מעורבת ופסולת למיחזור באמצעות מצנחות אשפה ודחסנים, או בשילוב מערכת קווי הולכה ושינוע עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית. בנוסף יוקמו חדרי אשפה למכלי פסולת למיחזור כגון נייר, סוללות וכד', עם נגישות מתאימה לדיירים ולשטחי המסחר.

2. חדרי האשפה ומכלי המיחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ולשימוש שטחי המסחר. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשטיפה וניקוז למערכת הביוב.



איכות הסביבה	6.4
<p>3. שפכים :</p> <p>א. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. 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>4. איכות אויר :</p> <p>מיקום פתחי האוורור לחניונים תת קרקעיים בעלי מערכת אוורור :</p> <p>א. פתחי כניסת האווריר לחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי).</p> <p>ב. פתחי יציאת האווריר המנוקז מהחניון לא ימוקמו בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים, מוסדות חינוך, משרדים/מסחר) או בקרבת עוברים ושבים..</p> <p>ג. האווריר המנוקז מהחניון לא יגרום למפגע סביבתי</p> <p>5. מסחר ותעסוקה :</p> <p>א. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח</p> <p>ב. לא יותר שימוש/אחסון של חומ"ס ביעודי מסחר ותעסוקה אלא בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד להגנת הסביבה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ג. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.</p> <p>6. עצים וצמחיה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר כריתה/העתקה הוא רישיון מטעם פקיד היערות בהתאם לפקודת</p>	

חניה	6.5
<p>1. החניה תהיה על פי התקן המחייב בעת הוצאת היתר הבניה</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>ניהול מי נגר עילי וניקוז :</p> <p>1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים האמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.</p> <p>2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתחת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>3. מי הנגר העילי יופנו לשטחי החדרה למים שטח מגונן מכוסה בחומר חדיר בתחומי התכנית. בשטח המיועד להחדרה ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומריי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעת של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורי הגינות.</p>	

6.6	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>5. שימוש בבניה ופיתוח משמרי מים כגון : א. שמירה על תכונות החלחול של הקרקע (אומדן הערך הממוצע ממישור החוף הוא 30 מ"מ לשעה) וזאת על ידי הימנעות מערבוב של פסולת בניין, שימוש באדמת גינה מתאימה וערבוב עם חומרים מתחחים.</p>
6.7	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>
	<p>1. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל בעבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, (למעט קווים ראשים) תקשורת (למעט אנטנות קליטה ושידור), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב יהיו תת קרקעיים. 3. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות במידה ונדרשת וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית. 4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית ולמט"ש אשדוד. 5. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p>
6.8	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>
	<p>1. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים, גריסת פסולת בניין וכד' יעשו בתיאום ובהנחית איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת ועודפי עפר, יבוצעו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית. 3. מיקום פעילויות יוצרות אבק יהיה רחוק משולי האתר, או מצידו המרוחק ממגורי אדם. 4. הפסולת לסוגיה אשפה ביתית, פסולת גושית תפונה לאתרים מורשים בלבד. 5. מיכלי דלק ושמונים יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p>
6.9	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ועל תיקונו.</p>
6.10	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
	<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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>



6.11 סטייה ניכרת	6.11
<p>א. ניווד שטחים ו/או זכויות ממלונאות לשימושים אחרים, ייחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה</p> <p>ב. תוספת זכויות בניה למסחר, למגורים ולמלונאות תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .</p> <p>ג. היתר בניה למגורים יינתן בתנאי שאותה בקשה תכלול מענה לצרכי ציבור על פי תכנית זו.</p> <p>ד. בניה בשטח השצ"פ למעט מצללות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ה. הוראות שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 הינן הוראות מחייבות. כל שינוי בשלביות יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. שינוי בהוראות הקבועות בסעיף 4.1.2 א . 15 ד בעניין יחס בין מפלס המסחר והמדרכה תהווה סטייה ניכרת</p>	

6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה למבנה מגורים	<p>1. מותנה בקבלת היתר בניה למבנה למלונאות בשילוב חזית מסחרית.</p> <p>2. מותנה בהגשת היתר בניה הכולל שטח לגן ילדים ע"פי תכנית זו.</p>
2	היתר אכלוס למבנה המגורים	<p>1. פיתוח תא שטח 101 (שצ"פ) ותא שטח 102 (שביל) בהתאם לדרישות אגף נטיעות בעיריית אשדוד.</p> <p>2. מסירה חזקה של כיתת גן ילדים כולל חצר לעירייה .</p> <p>3. קבלת היתר אכלוס למבנה למלונאות.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

<p>א. מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית - 7 שנים מיום אישורה.</p> <p>ב. אם לא יוצא היתר בניה למלון תוך 7 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.</p>
---

