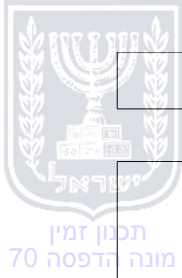


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0180067

מגרש מס' 19 מגורים ותיירות עם חזית מסחרית



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 :

04/05/2020

להפקיד את התכנית

28/07/2021

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 19 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 מדרום, שד' משה דיין ממערב ורח' מארק שאגאל ממזרח. התכנית מציעה הקמת מתחם משולב הכולל מלונאות, מגורים וחזית מסחרית. צפונה ומזרחה למגרש קיימים בנייני מגורים בגובה של 3 קומות ומערבה למגרש קיימים מגרשים ריקים מיועדים לתיירות ונופש. המיזם מציע בית מלון בן 20 קומות שיכלול 240 חדרים, בניין מגורים בן 17 קומות שיכלול 80 יחידות דיור וחזית מסחרית. כמו כן, התכנית מציעה את הרחבת זכות הדרך בחזית המזרחית, לצורך שיפור תנועת הרכבים הפרטיים בשכונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 19 מגורים ותיירות עם חזית מסחרית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
603-0180067	מספר התכנית	
7.228 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	164440
קואורדינאטה Y	631225

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 19 הממוקם על כיכר היובל וגובל בשדרות מונטיפיורי מצפון

### 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		

שכונה רובע טו'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2649	מוסדר	חלק	6	
2679	מוסדר	חלק		3

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 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/ במ/ 196 ממשיכות לחול.	שינוי	196 / במ/ 3



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין ישראל מגדמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין ישראל מגדמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/11/2019	בנימין ישראל מגדמן	17: 58 28/06/2021	נספח מס' 1: מצב מאושר ותרשים סביבה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	09/06/2021	בנימין ישראל מגדמן	05: 17 29/06/2021	נספח מס' 2: בינוי ותנועה מנחה כללי ומחייב במיקום המלון בחזית המערבית ומיקום וגודל גן הילדים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	08/06/2021	ריטה קופרט	05: 16 29/06/2021	נספח מס' 3: פיתוח וניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		57	01/05/2020	רונית טורק	06: 56 10/02/2021	נספח מס' 4: מיקרו אקלים והצללה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב חלקית	1: 250	1	11/04/2021	אליאונורה פיסקון	17: 27 28/06/2021	נספח מתקני תברואה	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
	פרטי	דוד כהן			חולון	החרצית	18	03-6396626	03-6880144	moshe521@gmail.com
	פרטי	משה כהן			רמת גן	דרך בגין מנחם	64	03-6396626	03-6880144	moshe521@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד כהן			חולון	החרצית	18	03-6396626	03-6880144	moshe521@gmail.com
פרטי	משה כהן			רמת גן	דרך בגין מנחם	64	03-6396626	03-6880144	moshe521@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות עיריית אשדוד

**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 פרויקטים בע"מ	אשדוד	(1)	4	08-6900888	08-6900818	benmag58@gmail.com



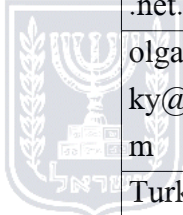
תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אבי פגירסקי	317		אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	samim2@012.net.il
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71621	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	24	077-3008498	077-3008497	olga.chernovskiy@gmail.com
ייעוץ סביבתי	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה	בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	052-4440650	052-4440650	TurkRonit@gmail.com
ייעוץ תברואה	יועץ	אליאונורה פיסקון		אלאונורה פיסקון מ.מ. מהנדסים	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259	08-6440975	1003eleonora@gmail.com
מתכנתת פיתוח וניקוז	מתכנן	ריטה קופרט	512691254	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	rita@k-r-eng.co.il

(1) כתובת: הבנים 4- קומה 4- אשדוד.



משרד סביבה ותכנון  
70 הדפסה



משרד סביבה ותכנון  
70 הדפסה



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

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

שינוי יעוד ממלונאות למגורים ומלונאות עם חזית מסחרית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד ממלונאות ודרך מאושרת למגורים, תיירות וחזית מסחרית.

2.2.2 קביעת זכויות בנייה למגורים ולמלונאות עם חזית מסחרית.

2.2.3 הרחבת זכות הדרך ברח' מארק שאגאל

2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101
שטח פרטי פתוח	102
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
מגורים ותיירות	19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותיירות	19
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	19
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	102
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	19
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	19

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות	6,812	94.25
דרך מאושרת	416	5.76
<b>סה"כ</b>	<b>7,228</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	415.71	5.75
דרך מוצעת	374.07	5.18
מגורים ותיירות	5,508.26	76.20
שטח פרטי פתוח	250.3	3.46
שטח ציבורי פתוח	680.06	9.41
<b>סה"כ</b>	<b>7,228.41</b>	<b>100</b>

**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, חדר כושר וספא 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>מגורים :</p> <p>1. תותר הקמת מבנה למגורים בן 17 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת (כולל קומה טכנית) ו-2 קומות לחניה תת קרקעית 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 הרחוב 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 20 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת (כולל קומה טכנית) 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 מלונאיים בלבד.</p> <p>9. הכניסה למלון תהיה בגובה מפלס רחוב מונטפיורי, ללא מדרגות ובהתאם לתקני הנגישות.</p> <p>10. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>11. מבנה המלון ייבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עמו.</p> <p>12. חניית אוטובוס תיירים במלון בהתאם לנספח התנועה וללא הפרשי מפלסים בכיכר כדי לאפשר תמרון גמיש.</p> <p>13. בריכת שחיה :</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד. לא יותר שימוש פרטי בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>ג.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>14.שילוב מגורים וגן ילדים :</p> <p>א.גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור או המגורים.</p> <p>ב.גן הילדים יופרד ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>ג.לגן הילדים תהיה גישה נפרדת וישירה מהרחוב הסמוך. הגן יירשם ע"ש עיריית אשדוד.</p> <p>ד.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 קירווי המבטיח את בטיחות הנמצאים בשטח החצר.</p> <p>ה.מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים. לא יותר מעבר תשתיות מים וביוב של מבנה המגורים בשטחי וחצרות הגנים.</p> <p>15.חזית מסחרית :</p> <p>א.החזית המסומנת בתשריט כחזית מסחרית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ללא הבדלי מפלסים.</p> <p>ב.לא תותר גישה משטח המסחר החיצוני לשטח המסחר הפנימי.</p> <p>ג.לא יותרו חנויות בגודל מעל 150 מ"ר. אורך חזית של חנות לא יעלה על 15 מ'.</p> <p>ד.החזית המסחרית תלווה בקולונדה ברוחב מינימלי של 3 מ' בגובה משתנה לפי מפלס המדרכה, וע"פ הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ה. מפלס הכיסה לכל החנויות יהיה 2-3 סמ' מעל מפלס המדרכה שמול הכניסה.</p> <p>ו.בשטח הצמוד לחזית המסחרית לא תותר כל בניה המגבילה או מונעת את תנועתו החופשית של הציבור במקום.</p> <p>ז.בתא שטח מס' 19 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>ח.תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולבית המלון. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ט.יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון באזור סמוי או בתת הקרקע.</p> <p>י.תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>יא.גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.</p> <p>יב.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>יג. 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>יד.לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>16. 20% מהדירות תהינה קטנות בנות 75 מ"ר ברוטו, כולל ממ"ד ומרפסת</p> <p>17. חומרי הגמר ב- 2 הבניינים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>18. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין צרכים אחרים כגון: גינון,</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

<p><b>מגורים ותיירות</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>שטיפות כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת(מז"ח) ובהתאם לנחיות משרד הבריאות</p> <p>19. תובטח הפרדה בין החניונים לשימושים שונים (כגון חניון למגורים, חניון למסחר ולמלונאות)</p> <p>20. תובטח גישה ישירה מן החניות המיועדות למסחר ולמלונאות לשטחי המסחר והמלונאות, ומהחניות המיועדות למגורים לשטחי המגורים.</p> <p>21. המלון ימוקם בחזית המערבית של תא שטח 19 הפונה לים.</p> <p>22. במקומות לנטיעת עצים גובה התיקרה לחניון יהיה 1.5 מ' מי' מתחת לפני הפיתוח על מנת לאפשר מלוי גנני נטו של 1.5 מ' לכל הפחות.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>א. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.</p> <p>ב. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח כל שטח השצ"פ</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר כל בנייה עילית או תת קרקעית בתא שטח זה, למעט מצללות ומתקני משחק בתאום עם אדריכל העיר ואגף הנטיעות של עיריית אשדוד.</p> <p>ב. בשטח זה תהיה חובה של נטיעת עצים בוגרים שיבטיחו הצללה של לפחות 30% מהשטח המרוצף הפתוח בתחום תא שטח זה.</p>	<p>א</p>
<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>א. גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.</p> <p>ב. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר כל בנייה עילית או תת קרקעית בתא שטח זה, למעט מצללות ומתקני משחק.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה לטובת הולכי הרגל של כלל הצבור לשימוש בשטח פרטי פתוח כמעבר והשיה בו כשטח נוי.</p> <p>ג. בשטח זה תהיה חובה של נטיעת עצים בוגרים שיבטיחו הצללה של לפחות 30% מהשטח המרוצף הפתוח בתחום תא שטח זה.</p> <p>ד. שטח זה יפותח ויתחזק על ידי המלון.</p>	<p>א</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>דרכים למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, גינן וריהוט רחוב, תשתיות, עמודי תאורה, נטיעת עצים צל ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p>	<p>א</p>



<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט .                  2. לאורך הדרך יינטעו עצי צל בוגרים.                  3. כל מערכות התשתיות יהיו תת קרקעיות.                  4. המרחק בין העצים לאורך הדרכים לא יעלה מעל 8 מ', העצים יהיו לכל הפחות בגודל 9 לפי תקן ש.ה.מ, אנטי אלרגניים ולא קוצניים.</p>	
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>דרכים למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל, גינון וריהוט רחוב, תשתיות, עמודי תאורה, נטיעת עצי צל ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט .                  2. לאורך הדרך יינטעו עצי צל בוגרים.                  3. כל מערכות התשתיות יהיו תת קרקעיות.                  4. המרחק בין העצים לאורך הדרכים לא יעלה מעל 8 מ', העצים יהיו לכל הפחות בגודל 9 לפי תקן ש.ה.מ, אנטי אלרגניים ולא קוצניים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי						
960	2	17	56	80 (2)	12.5	329.88	18170	5900		(1) 2660	9610	5508	19	מגורים	מגורים ותיירות
	2	20	66	240 (3)	45	461.15	25400	5900	500	3500	15500	5508	19	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
					12.5	19.97	1100			100	1000	5508	19	מסחר	מגורים ותיירות
					12.5	2.81	155			25	130	5508	19	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ותיירות
960	813.97					813.82	44825	5900	500	6225	25790	5508		<סך הכל>	מגורים ותיירות
											(4) 25	680	101		שטח ציבורי פתוח
											(4) 25	250	102		שטח פרטי פתוח

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) 16 יח"ד קטנות עד 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת המהוות 20% מסה"כ של 80 יח"ד.

(3) 240 יחידות אירוח.

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מצללות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



**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 19 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 בקני"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 והשפ"פ המאפשר תנועה חופשית לציבור במקום, לרבות שבילים להולכי רגל, אופניים וכיו"ב וכן איסור גידור.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השצ"פ והשפ"פ כך שתתאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח. פיתוח השטח המיועד למלונאות ומגורים עם חזית מסחרית מותנה בפיתוח בפועל של השצ"פ והשפ"פ בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות ע"י העירייה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים 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 תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.

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 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.
- ג. היתרי בניה יינתנו לאחר תיאום עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- ד. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין צרכים אחרים כגון: גינון, שטיפות כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<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 בנייה יהיה הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם שימושי המגורים ותנאי למתן היתר איכלוס יהיה הקמתם של השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה והבטחת רישום והעברת שטחי השימושים הציבוריים לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה.</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>7. מתקנים הנדסיים :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום התכנית 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 המבוקשת.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם תאגיד יובלים לעניין תשתית הביוב העירונית העוברת בתחום התכנית...</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<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. יעשה מאמץ לשימור מרבי של העצים הבוגרים בשטח הצמוד לתכנית, בדגש על העצים 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.</p> <p>ו. נטיעת עצי צל ועצים בוגרים :</p> <p>ז. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים</p>	

## תנאים למתן היתרי בניה

<p>המומלצים, מידת ההצלחה 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>תנאי למתן היתר בניה 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>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 ובנייה ירוקה, בהתאם לת"י 5281- בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה- ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת משני כוכבים) ואישורים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. הצללה:</p> <p>א. תנאי ראשון לפיתוח השטח יהא הגשת בדיקת הצללה מעודכנת לפי בינוי מעודכן להיתר, לבדיקת נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה חבל יבנה-אשדוד.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון להשפעת הצללה מהבינוי בתכנית על מבנים הממוקמים מצפון לשטח התכנית (העתקת מיקום דודי שמש) כפי שמוצג בנספח מיקרו אקלים ( A81 ו-B81 ) בהתאם להמלצת "דו"ח ההצללה" המצורף למסמכי התכנית ובתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חבל יבנה-אשדוד.</p> <p>12. הפרדת שימושים ברישום הבית המשותף:</p> <p>רישום הבניינים בתא שטח 19 כבית משותף יעשה תוך הפרדת השימוש למגורים והשימוש למלונאות באגפים נפרדים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת תנאים בהיתר להבטחת רישום כאמור ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011 בדבר ההוראה האמורה.</p> <p>תנאי לתעודת גמר ואכלוס הבניינים בתא שטח 19, יהיה רישום המגרש כבית משותף בהתאם לדרישות התכנית, או אישור המסמכים הנדרשים לרישום בית משותף על ידי הועדה המקומית, בהתאם להנחיות העדכניות של אגף רישום מקרקעין במשרד המשפטים והפקדת בטחונות והתחייבות להשלמת רישום הבית המשותף בתוך תקופה שלא תעלה על 12 חודשים מיום תעודת הגמר.</p>
---



6.3	חשמל
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ד. מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>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'</p> <p>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.</p> <p>* 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.</p> <p>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.</p>
6.4	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>פסולת:</p> <p>1. מערך פינוי פסולת שישרת את המבנים יכלול 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.</p> <p>2. חדרי האשפה ומכלי המחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ולשימוש שטחי המסחר. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשטיפה וניקוז למערכת הביוב.</p> <p>3. שפכים:</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

איכות הסביבה	6.4
<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 למיחזור.</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 מהחניות 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 היערות.</p>	<p>6.5</p> <p><b>חניה</b></p> <p>1 . החניה תהיה על פי התקן המחייב בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2 . מעגל התנועה המוצע בכניסה לבית המלון יסומן בצבע וע"י אבן שפה מונמכת בלבד. כל שינוי מסעיף זה יהא באישור מה"ע או מי מטעמו</p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <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>3.מי הנגר העילי יופנו לשטחי החדרה למים שטח מגוון מכוסה בחומר חדיר בתחומי התכנית. בשטח המיועד להחדרה ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעת של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>4.יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורי הגינות.</p> <p>5.שימוש בבניה ופיתוח משמרי מים כגון :</p>	<p>6.6</p>



<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.6</p> <p>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>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.7</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) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית ולמט"ש אשדוד.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>6.8</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.</p> <p>2. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת ועודפי עפר, יבוצעו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית.</p> <p>3. מיקום פעילויות יוצרות אבק יהיה רחוק משולי האתר, או מצידו המרוחק ממגורי אדם.</p> <p>4. באתרי העבודה יוצבו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת שאינה עודפי חציבה/חפירה וכד'. הפסולת לסוגיה אשפה ביתית, פסולת גושית תפונה לאתרים מורשים בלבד.</p> <p>5. מיכלי דלק ושמונים יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.</p> <p>מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p> <p>6.9</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 17077/0 "אשדוד-ים" י"פ : 4930 עמ" 167 מיום : 02/11/2000 ; 26403/0 "אשדוד-ים, ח' (דרום)" י"פ : 4930 עמ" 168 מיום : 02/11/2000 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>	

<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
	בקרקע.

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ועל תיקונו.

<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, 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>

<b>6.12</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
	<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. חריגה מגובה מבנים ו/או מספר יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ד. סטייה משלביות הבניה המפורטת בסעיף 7.1 תיחשב לסטייה ניכרת מתכנית..</p> <p>ה. סטייה מהוראות הבינוי למיקום המלון בסעיף 4.1.2 ב' (21) תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. סטייה מהוראות הבינוי העניין איסור בנייה תת קרקעית בסעיף 4.2.2 א. א. תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ז. סטייה מהוראות הבינוי העניין איסור בנייה תת קרקעית בסעיף 4.3.2 א. א. תהווה סטייה ניכרת.</p>

<b>6.13</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<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 בניה למבנה מגורים	מותנה בקבלת היתר בניה למבנה למלונאות
2	היתר אכלוס למבנה המגורים	מותנה בקבלת היתר אכלוס למבנה למלונאות

### 7.2 מימוש התכנית

אם לא תמומש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב הקודם ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70