

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 140/03/3**

**שם התכנית: הריביירה הדרומית – בית הלוחם אשדוד  
מרכז ספורט וחברה לנכי צה"ל**

**מחוז: דרום**

**מרחב תכנון מקומי: אשדוד**

**סוג תוכנית: תכנית מפורטת**

**אישורים**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
13.07.2014

**הפקדה**

משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 21.6.14  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית \_\_\_\_\_ תאריך 21/8/14

**דברי הסבר לתוכנית**

אתר בית לוחם בשטח קרקע של כ- 30 דונם נמצא באזור הריביירה הדרומית של אשדוד, באזור הכולל מתחמי מלונאות, ספורט ונופש, ומגורים צמודי קרקע. סביבת האתר הקרובה טרם מבונה. המגרש משתפל בשיפוע קל לכיוון מערב.

המצב הקיים מאפשר בניה של 12% שטח עיקרי עבור שטחי ספורט ו 3% שטחי שרות מעל הקרקע.

התכנית תאפשר את הניצול המירבי של הזכויות בקרקע לטובת אירגון נכי צה"ל. זכוית הבניה המוצעות הן בשיעור של כ- 30% לשטחים עיקריים וכ- 15% לשטחי שרות מעל הקרקע.

בית הלוחם באשדוד יהווה עם הקמתו מוקד לפעילות חברה, תרבות, ספורט ושיקום בשעות הפנאי עבור החברים במרחב מגוריהם.

בית הלוחם מיועד להיות "בית חם" למשתמשי, ומקום שהיה ובילוי אטרקטיבי. אוכלוסיית היעד שתשורת ע"י בית הלוחם אשדוד הינה כ-5,000 נכים בדרגות נכות שונות מכל אזור השפלה (מראשלי"צ בצפון ועד שדרות בדרום). אליהם יש להוסיף את בני משפחותיהם, עפ"י מכפיל של 3 ובסה"כ יהיו כ- 15,000 משתמשים פוטנציאליים.

מספר המשתמשים המקסימאלי הצפוי בו זמנית בשעות השיא, בעונות הקיץ, הינו כ- 2,000. הפעילויות העיקריות במבנה יהיו:

1. פעילויות בריכה: שחיה חופשית, שחיה טיפולית, שחיה תחרותית, משחקי מים.
2. פעילויות ספורט: כדורסל, כדורעף, טניס שולחן, ח. כושר, ג'ודו, התעמלות קרקע ומכשירים, מטווח.
3. פעילויות חוגים/לימוד/פעילות: לימוד שפות, חוגי ידע והעשרה, דינמיקה קבוצתית, פיסול, ציור, תפירה, ריקוד, ידיעת הארץ.
4. ארועי תרבות: כינוסים, הצגות, סרטים, מופעי מוזיקה.
5. תמיכה רפואית: מסגיים, פיזיותרפיה, טיפולים הידרותרפיים.
6. בילוי חופשי: קפטריה, מסעדה.
7. פונקציות ארגון ותמיכה בפעילויות הנ"ל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הריביירה הדרומית - בית הלוחם אשדוד  
מרכז ספורט וחברה לנכי צה"ל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

140/03/3

מספר התוכנית

30.967 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

10.06.2014

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		מרצב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	164140
		קואורדינטה Y	630970
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		השטח נמצא בריביירה הדרומית, מערבית לרובע י"ז	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		רשות מקומית	ועדה מקומית אשדוד
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות אשקלון
		יישוב שכונה רחוב מספר בית	אשדוד ריביירה דרומית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2002	מוסדר	חלק מהגוש		3,160
2003	מוסדר	חלק מהגוש		40,44,49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2178/מק/3	א8

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3 /מק/2178	שינוי		5594	09.11.2006
3/מק/2090	שינוי		5164	06.03.2003
44/101/02/3	שינוי		4069	24.12.1992
101/02/3 תכנית המתאר אשדוד	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה	1377	13.01.1960
*תמ"א 22 יער ויעור	כפיפות	המתחם גובל עם יער פארק חופי, מותרים שימושים של נופש ומתקני ספורט.	4363	19.12.1995

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	10.06.2014		17		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	10.06.2014	1		1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	10.06.2014	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה	10.06.2014	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה ותניה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(*)
	חיים בר	042533984		ארגון נכי צה"ל	עמותה רשומה מס' 58-005-272-8	רח' שמואל ברקאי 49 אפקה	03-6461625			shlomo@inz.org.il	
	אברהם ינאי	006057046		ארגון נכי צה"ל	עמותה רשומה מס' 58-005-272-8	רח' שמואל ברקאי 49 אפקה	03-6461625			shlomo@inz.org.il	

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	חיים בר	042533984		ארגון נכי צה"ל	עמותה רשומה מס' 58-005-272-8	רח' שמואל ברקאי 49 אפקה	03-6461625			shlomo@inz.org.il	
	אברהם ינאי	006057046		ארגון נכי צה"ל	עמותה רשומה מס' 58-005-272-8	רח' שמואל ברקאי 49 אפקה	03-6461625			shlomo@inz.org.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	רשות מקרקעי ישראל					רח' יפו 216 בניין שערי העיר קומה 6 ירושלים	03-9533333		02-5318706		
בעלים	עיריית אשדוד			ועדה מקומית אשדוד		רח' הגדוד העברי 10 אשדוד	08-8545454				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	משה צור	00532948	21141	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ	512268988	הירקון ת"א 323	03-5450501		03-5450505	office@mz-a.com
מודד	מודד מוסמך	אלברט שמשי	041031154	610	ק.ש.ר. מדידות ושירותי הנדסה		בן אליעזר 59 רמת גן	03-5745698		03-6767091	ksrs@zahav.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	054859434	36538	דגש הנדסה	512329376	בן-גוריון 2 רמת גן	03-7554444		03-7554433	aviram@dgsh.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בית הלוחם אשדוד – "מרכז ספורט וחברה לנכי צה"ל"

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת זכויות בניה בשיעור של 4,556 מ"ר שטח עיקרי ובסך הכל 8,100 מ"ר עיקרי.
2. תוספת שטחי שרות מ-888 מ"ר ל-8,900 מ"ר
3. קביעת הוראות בנייה: הנחיות בנייה, שימושים נוספים לייעוד הקיים
4. הרחבת דרך
5. שינוי קו בניין בדרום המגרש מ-5 ל-3
6. שינוי קו בניין נקודתי בדרום-מערב המגרש מ-5 ל-0
7. תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ-0 ל-2 קומות
8. תוספת קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-1 ל-2

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	30.967 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ע"כ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						ל"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			עתיקות		
			V	100	ספורט ונופש
				300	דרך מוצעת
				301	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
92.3%	28,581	ספורט ונופש		100%	29,617	שטח ספורט
3.8%	1,187	דרך מאושרת		3.8%	1,187	דרך מאושרת
3.9%	1,199	דרך מוצעת		0.5%	163	שצ"פ
100%	30,967	סה"כ		100%	30,967	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: ספורט ונופש (תא שטח 100)</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
	שימושים המקובלים לבית הלוחם, בתחומי ספורט, שיקום וחברה, כגון:	
<b>א.</b>	מרכז ספורט הכולל: מגרשים ומתקנים לספורט, כולל חדר כושר, מועדוני ספורט, מבנים ומלתחות הקשורים לספורט.	
<b>ב.</b>	בריכות שחיה ובריכות טיפוליות וכל המתקנים הנלווים	
<b>ג.</b>	מטווח	
<b>ד.</b>	אולמי אירועים רב תכליתיים הכוללים: אולמי תרבות לכינוסים, הצגות, סרטים, מופעים וכד'.	
<b>ה.</b>	חדרי מרפאה ושיקום, לרבות פיזיותראפיה	
<b>ו.</b>	משרדים, חדרי לימוד, חדרי חוגים וכד'.	
<b>ז.</b>	פעילויות לבילוי ופנאי	
<b>ח.</b>	קפיטריה ושטחים נלווים	
<b>ט.</b>	חניה	
<b>י.</b>	שטחי שרות וחדרים טכניים	
<b>יא.</b>	מחסנים, מחסן סירות	
<b>יב.</b>	כל השימושים הדרושים לצורך פעילותו של מרכז ספורט	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	גובה המבנים	גובה קומת מרתף, מרצפה עד התקרה לא יעלה על 6 מ'. תותר הקמת גלריה במסגרת קומת הכניסה שלא תחשב לקומה נוספת. מספר הקומות המותר כמצוין בטבלה 5. גובה המבנה ברוטו לא יעלה על 15 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
<b>ב.</b>	קווי בניין	<u>מעל פני הקרקע:</u> כמצוין בתשריט ניתן לגדר את מגרשי הספורט עד גבולות המגרש בקו מגרש 0. במסגרת פיתוח השטח ניתן למקם גדרות, קירות ללא קירוי, שבילים, פרגולות, ספסלים וכדומה, עד גבול מגרש, בקו בניין 0. כמו כן ניתן לבנות עמדה לשומר עד גבול מגרש, בקו בניין 0. <u>במרתפים:</u> קו בניין המרתף הינו בגבול המגרש (קו בניין 0). גובה פני המרתפים לא יבלוט מעבר לקווי בניין. במסגרת קווי המגרש ובכפוף לתכנית הפיתוח יותר קירוי רמפת הכניסה והיציאה לחניון תוך הבלטת פני תקרת המרתף מעל פני הקרקע.
<b>ג.</b>	זכויות בניה	סה"כ השטחים העיקריים ושטחי שרות המותרים בתחום התכנית יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה. השטח המקורה ע"י הפרגולות במפלס הפיתוח יחושב ע"פ חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.
<b>ד.</b>	הוראות נוספות	1. תותר כניסה/יציאה נוספת מהמגרש בצד המערבי, ליד האמפי לכיוון חוף הים עבור הולכי רגל והוצאת סירות, בתיאום עם מח' התשתיות של עיריית אשדוד. 2. כל השימושים המותרים בתא השטח מותרים גם במרתפים עד גבולות המגרש. 3. הנחיות משרד הבריאות: 3.1 בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3.2 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 אל הבריכה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת (תא שטח 301)</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	1. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2. בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת (תא שטח 300)</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	1. שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון. 2. חניה ציבורית בהתאמה לתכנון בנספחי הבינוי והחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	1. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2. בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) <sup>(1)</sup>				מספר קומות מירבי		גובה מבנה (מטר) <sup>(3)</sup>	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת			שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				2	2	15	50%	60%	17,000	4,700	700	4,200	(1)7,400	28,581	100	ספורט ונופש

- (1) ניתן להעביר שטחים עיקריים בשיעור של עד 800 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת  
 (2) קו בניין מרתף הינו בגבול המגרש (קו בניין 0 כאמור בסעיף 4.1.2 (ב))  
 (3) גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להיתר בניה**

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

1. תנאי להיתר בנייה הכולל בריכת שחייה יהיה אישור משרד הבריאות. היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגוש.
  3. היתרי בנייה הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  4. יש להכין ולאשר בועדה המקומית, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם לתכנית זו כתנאי להיתר בניה.
  5. היתרי הבנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
  6. מניעת מטרדי רעש: תנאי למתן היתר בניה לבית הלוחם יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר על בסיס ממצאי, יינקטו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן - 1990.
- הנספח האקוסטי יתייחס לכל גורמי הרעש כולל: רעש מאירועים ופעילויות ספורט בתוך בית הלוחם ורעש מערכות מכאניות. יוצגו פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.

**6.2 תנועה וחניה**

נספח התנועה יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לשנותו באישור מהנדס העיר ומחלקת התשתיות בעירייה. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**6.3 נספח בינוי**

נספח הבינוי הינו מנחה וניתן לשינויים לא מהותיים בסמכות מהנדס העיר

**6.4 סידורי תברואה**

מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, ייקבע במסגרת בקשה להיתר.

**6.5 תשתיות**

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).

**6.6 רגישות סייסמית**

ע"פ מסקנות והמלצת דו"ח הרגישות הסייסמית:

- א. המבנה נמצא באזור לא מסוכן יחסית, ולפיכך תאוצת הקרקע הינה בערך הנמוך ביותר בהתאם למפת התאוצות.
- ב. אין צורך בבדיקות נוספות לטובת תהליך הוצאת ההיתר.
- ג. ע"פ מסקנות הדו"ח, בית הלוחם יתוכנן עפ"י ת"י 413 לנתונים הבאים:
  1. תאוצת הקרקע 0.09 (0.09g)
  2. מקדם החשיבות 1.25

**6.7 הוראות עיצוב אדריכלי**

- א. גימור הבניינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים לתנאי קרבה לים כגון: אבן, חומרים קרמים, בטון גלוי, אלומיניום, זכוכית, עץ, טיח, בדי מתיחה וכדומה.
- ב. הבקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור הבניינים.

**6.8 ניהול ואחזקה**

השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע, וכן המרתפים יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיו"ב.

**6.9 הפקעה לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.10 שטח עתיקות**

- א. תכנית זו הינה בתחום אתר עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ומשכך כפופה להוראות חוק זה.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית, ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז. שינוי בתוכנית כתוצאה מהנחיות רשות העתיקות יעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.11 איכות הסביבה**

- א. במסגרת היתר הבניה, יידרש אישורה של היחידה הסביבתית לפתרונות שיוצעו בנושאים הבאים, מסקנותיה ודרישותיה יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה:
  1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
  2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ב. העשרת מי תהום:
 

תכסית המרתפים תהיה על פי תמ"א 34/ ב/ 4: יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עלילי.
- ג. הוראות בניה ירוקה:
 

בכל בקשה להיתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות) תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, ותנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל.
- ד. תאים פוטו-וולטאים, באם ייבנו על גגות המבנים הכלולים בתכנית, לא יכללו במניין השטחים המותרים בה.
- ה. מתקנים הנדסיים המיועדים לשימור מים ולטיפול בביוב, באישור היחידה הסביבתית ו/או מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יבואו במניין השטחים המותרים לבנייה.
- ו. מטבח וקפיטריה:
 

אזור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.
- ז. פסולת:
 

מיכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. יובטחו דרכי טיפול בפסולת – אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ח. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור הקפיטריה והמטבח.
- ט. חדרי שנאים:
 

תותר בניית חדרי שנאים תת-קרקעיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרינה אלקטרומגנטית.

**6.12 טיפול בפסולת בניין**

א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

ב. תותר הקמה של תחנת מעבר לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון עודפי עפר, גבס, ברזל, ניילון, עץ וכ"י.

**6.13 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

\* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

### 6.14 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

#### 7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנה מאישור התכנית



**8. חתימות**

שם: חיים בר	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם: אברהם ינאי	חתימה:	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית: ארגון נכי צה"ל	חתימה: <b>ארגון נכי צה"ל</b>	מספר תאגיד: עמותה רשומה 58-005-272-8	
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	חתימה: 	מספר תאגיד: 512268988	
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	יוזם בפועל
ארגון נכי צה"ל	חתימה: <b>ארגון נכי צה"ל</b>	מספר תאגיד: ע.ה. 58-005-272-8	
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	מספר תאגיד:	
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
עיריית אשדוד	חתימה:	מספר תאגיד:	