

תכנית מס' 30/108/03/3

מב"ת 2006

לשכת התכנון והבניה
מחוז דרום
1965
04-02-2016
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 30/108/03/3

שם תוכנית: בית אבות ברובע ח' אשדוד

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אשדוד
סוג תוכנית: תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד החליטה בישיבת ועדת משנה/מלאכה מס' 290.714 מתאריך 29.8.07 מס' מתאריך מס' מתאריך לחמליץ לאשר תכנית מס' 30/108/03/3 שנוי לתכנית מס' 30/108/03/3</p> <p>י"ר וועדת משנה מנהל מינהל אשדוד</p>	
--	--

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 מס' 30/108/03/3 אישור תכנית מס' 213/15 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ללאשר את התכנית [] התכנית לא נכבדה טענה אישור שר [] התכנית נכבדה טענה אישור שר</p> <p>י"ר וועדת המחוות מנהל מינהל התכנון</p>	
---	--

--	--

08/09/2015

עמוד 1 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

דברי הסבר לתוכנית

החברה לפיתוח אשדוד יוזמת הקמת מבנה בית אבות בפינה הדרום מערבית של רובע ח'. המבנה יוקם עפ"י התקנים והידע שנרכשו בארץ בפקוח משרד הבריאות ומשרד הרווחה.

מטרת תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית אבות בתא שטח 10 ע"י איחוד מגרשים 77-78 (ביעוד קיים "שב"צ"), מגרש 68 (ביעוד קיים "שבילי") ומגרש 53 (ביעוד קיים "דרך מאושרת").

שלושה מגרשי שב"צ שמספריהם 44-46 הממוקמים ממזרח לתא שטח 10 יוקטנו לצורך הרחבת הדרך ויאוחדו למגרש אחד (תא שטח 40), תוך שינוי קו הבניין הקדמי ל-0.0 מ'.

בית האבות שיוקם בתא שטח 10 מיועד לדיירים עצמאיים וסיעודיים. המבנה יכלול 200 יחידות לדיירים עצמאיים (זוגות ובודדים) ו-2 מחלקות סיעודיות (72 מיטות) ובסה"כ 304 מיטות במבנה כולו.

לרווחת הדיירים תוכננו שתי כניסות נפרדות לעצמאיים וסיעודיים, עם יציאה מתוך המחלקות הסיעודיות לגינה פרטית ומגודרת. כ"כ תוכננה גינה פתוחה לדיירים העצמאיים.

בחלקו הדרומי של תא שטח 10 (מגרש בית האבות) תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כהסדרה של שביל קיים המשמש את דיירי השכונה למעבר אל הפארק ממערב ואל רח' בני ברית המרכזי הצמוד לפארק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

08/09/2015

עמוד 2 מתוך 17



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית אבות ברובע ח' אשדוד
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	30/108/03/3
1.2 שטח התוכנית		8.650 ד'
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	08.09.2015
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

08/09/2015

עמוד 3 מתוך 17



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **אשדוד**

קואורדינטה X 166738.31
קואורדינטה Y 632825.79

1.5.2 תיאור מקום
מגרשים ברחוב הנרקיס
בחלקו הדרום מערבי של רובע ח'
בקרבת הצטלבות הרחובות הראשיים
שד' בני ברית ושד' מנחם בגין
מצפון, דרום ומזרח- גובלים המגרשים
בבניי מגורים וממערב- בפארק.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית אשדוד
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
אשקלון אשדוד רובע ח' הנרקיס 13,4-8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2073	מוסדר	חלק מהגוש	68,64,63,61,58,55	53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

08/09/2015

עמוד 4 מתוך 17



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/09/77	2368		שינוי	6/108/03/3 או אש/ד/531/א
23/10/00	4927	על התכנית יחולו הוראות והגבלות התכנית התקפה במידה ולא שונו התכנית זו	כפיפות	78/101/02/3

08/09/2015

עמוד 5 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מסמך מחייב	---	17	--	8/9/2015	סלו בן-עמי	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	מסמך מחייב	1: 500	--	1	15/12/2015	סלו בן-עמי	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מסמך מנחה	1: 250	--	1	02/04/2015	סלו בן עמי	ו. מחוזית	
נספח תנועה	מסמך מנחה	1: 500 1: 250	--	1	10/6/2015	אילן מרכוס	ו. מחוזית	

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.

תועדה המקומית לתכנון ולגינון
 אשדוד

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				עיריית אשדוד		הגדוד העברי 10 ת.ד. 28 אשדוד	08-8545318		08-8677810		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				חפ"א החברה לפיתוח אשדוד		ת.ד. 5307 אשדוד	08-8545464		08-8545465	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית אשדוד		הגדוד העברי 10 ת.ד. 28 אשדוד	08-8545318		08-8677810	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	17020900	33939			הרצל 63, ראשלי"צ	03-9660158	0544882382	039642205	salo@salo.co.il
יועץ תנועה וחניה	מהנדס	50700236	24709			החרש 4 ת.ד. 7360 הוד השרון	09-7706000	050-5245481	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239			אחלמה 32 אשדוד	08-8671777		08-8541366	samim@012.net.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
לא רלוונטי	

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**

2.1.1 הקמת מבנה בית אבות ברובע ח' בתא שטח מספר 10.

2.1.2 איחוד מגרשים 44,45 ו-46 ושינוי קו בניין בחזית המגרש המאוחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי תכלית במגרשים 77,78 המיועדים לשבי"צ וביטול שביל ודרך לצורך יצירת תא שטח אחד (תא שטח 10) ביעוד: "מבנים ומוסדות ציבור" שישמש להקמת בית אבות.

2.2.2 קביעת זכויות בניה לתא שטח 10.

2.2.3 הקטנת מגרשים 44,45,46 המיועדים לשבי"צ ואיחודם לתא שטח אחד(40).

2.2.4 הרחבת דרך מאושרת עבור חניה לבית אבות.

2.2.5 שינוי קו בניין קדמי עבור תא שטח 40 מ-4.0 מ' ל-0.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

8.650			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דזור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
		15,108	+2,728	12,380	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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
זיקת הנאה	דרך לביטול	חניה		
010	010		010	מבנים ומוסדות ציבור
			040	מבנים ומוסדות ציבור
		020	020	דרך מאושרת
		030	030	דרך מוצעת

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
74.48%	6443	מבנים ומוסדות ציבור	71.56%	6190	אזור לבניני ציבור	
25.52%	2207	דרכים	27.47%	2376	דרכים	
			0.97%	84	שביל להולכי רגל	
100%	8650	סה"כ	100%	8650	סה"כ	



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	תא שטח 10-בית אבות.
ב.	תא שטח 40 – כפי שהוגדרו בתכנית המאושרת מס' 78/101/02/3 החלה בשטח.

4.1.2	הוראות-תא שטח 10
א.	<p>בינוי</p> <p>1. מבנה בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג, ובו יחידות לעצמאיים וכן חדרי סיעודיים ו-304 מיטות, לפי הפירוט הבא:</p> <p>1.1 200 יחידות לעצמאיים ובהן 232 מיטות לפי החלוקה הבאה: 32 יחידות לזוגות (64 מיטות) ו-168 יחידות לבודדים (168 מיטות).</p> <p>1.2 שתי מחלקות סיעודיות הכוללות 72 מיטות.</p> <p>2. המבנה יכלול מעברים, חדרי שירותים תומכים ומשרדים, חדר אוכל, שטחי ציבור, אולם רב תכליתי ומרפסות מקורות, וכן שטחי שירות בהם ייכללו חדרי טכניים, חדרי אשפה וחדרי ממי"ס (מרחב מוגן מוסדי).</p> <p>3. למתחם תהיינה שתי כניסות נפרדות: האחת לעצמאיים והשנייה לסיעודיים, וכן גינות פרטיות לרווחת הדיירים.</p>
ב.	<p>פיתוח</p> <p>עפ"י תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת שתוגש עפ"י סעיף 6.1 ב להלן. התכנית תוגש על רקע תכנית מדידה ותכלול (בין היתר), חומרי גמר, גדרות, פיתוח שטחים מגוננים, שתילה, השקיה, שבילים, תכנית ניקוז ותלחול מי נגר עיליים ו/או החדרת המים למי תהום, ריצוף ואבני שפה, פרטי ריהוט גן (פרגולות, ספסלים, עציצים, סלי אשפה וכו'), תאורת גן ועוד.</p>
ג.	<p>חומרי גמר</p> <p>חומרי גמר למעטפת הבנין יהיו ציפוי קשיח כגון: אבן נסורה, אבן בזלת, ציפוי קרמיקה פורצלן, מסך אלומיניום וזכוכית, חלקים דקורטיביים בטיח אקרילי הכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ועל פי תכנית עיצוב ופיתוח שתוגש עפ"י סעיף 6.1 ב להלן.</p>
ד.	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום תא שטח 10 תינתן זכות מעבר להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה.</p> <p>זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בפנקסי המקרקעין.</p>
ה.	<p>דרך לביטול</p> <p>הקטע בתשריט שייעודו "דרך מאושרת" והמסומן בתשריט כדרך לביטול (חלק מחלקה 53) - יצורף לתא שטח 10 וישונה ייעודו מ"דרך מאושרת" ל"מבנים ומוסדות ציבור"</p>
4.1.3	הוראות תא שטח 40
א.	<p>כללי</p> <p>כל ההוראות-על פי התכנית המאושרת החלה במקום, תכ" 78/101/02/3, למעט קו בניין קדמי שיהיה 0.0 מ'.</p>

4.2	שם יעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב ולהשלמת חניה עבור דיירי בית האבות כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. תותר העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.
4.2.2	הוראות
	החניה תרוצף בצבע ופרטי אבן שונה ובהגבהה ביחס לאספלט עפ"י תכנית אדרי' נוף בייעוץ מהנדס תנועה.
4.3	שם יעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב. תותר העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות
	תותר חניה, מדרכות, גינון וריהוט רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/אחוזים)				מספר מיטות	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מירבי		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מס' יחידות	מספר מיטות	קווי בנין (מטר)						
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות															עיקרי	שרות	
מבנים ומוסדות ציבור	010	3,939	10,100 (מ"ר) (1)	3,900 (מ"ר)	0	0	14,000 (מ"ר)	355	40	200 (4)	304 (5)	27.50 (6)	7+קומה חלקית לחדרים טכניים על הגג	0	0	0	0	0	0	0	כמסומן בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	040	500/2,504 (מזערי)	160% (2)	40% (3)	40%	40%	7,011.2 (מ"ר)	280%	50	0	0	-	4	1	1	1	1	1	1	7) כמסומן בתשריט	

הערות:

- (1) מתוכם 2,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות.
- (2) 40% בקומה.
- (3) 10% בקומה.
- (4) יחידות לעצמאיים.
- (5) 232 מיטות לעצמאיים ו-72 מיטות לסיעודיים.
- (6) כולל קומה חלקית לחדרים טכניים בגג.
- (7) קו בניין לחזית בתא שטח 040 יהיה 0.0 מ' כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית:
- תנאי להיתר לתא שטח 10-יהיה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למבנה בית האבות שתכלול התייחסות להסתרה ויזואלית של חדרי האישפוז, אם באמצעות תריסולים, או פתרון עיצובי אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - היתרי בניה לתא שטח 10 -יינתנו לאחר תיאום עם משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
 - תכנית להיתר תציג פתרונות חניה על פי עקרונות נספח החניה המנחה ובהתאם לסעיף 6.4 להלן.
 - תנאי להיתר לתא שטח 40 יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחומו.
 - עריכת דו"ח אקוסטי שיבחן את הרעש הצפוי מכל המתקנים המתוכננים בבית האבות ויציע דרכים להפחתת הרעש לערכים המותרים בחוק.
 - אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - תנאי להיתר בניה יהיה -אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

6.2 ניהול ואחזקה של בית האבות

- הזכויות בבנין תהיינה בבעלותה של יישות משפטית אחת בלבד.
- הבנין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי.
- הבנין לא יירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלא במסגרת העברת הזכויות בבנין בשלמותו, ולאותו יעוד.
- תובטחנה בבנין פונקציות משרתות כגון: דלפק קבלה, משרד, חדר רופא/אחות, חדר אוכל, חדר יום ופינת משפחה.

6.3 פיתוח ותשתית

- כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.
- בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.4 חניה

- חניה עבור בית האבות: תותר בתחום תא שטח 010 ובתחום תאי שטח מס' 020 ו-030 כמסומן בתשריט.
- חניה לתא שטח 40 : תהיה כולה בתחום המגרש, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל, ובהתאם לתקן חניה תכ' מתאר אשדוד.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 זיקת הנאה

בתחום תא שטח 010 בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור תינתן זכות מעבר להולכי רגל על מנת לאפשר לדיירי הבניינים הסמוכים מעבר אל הפארק ממערב ואל רחוב בני ברית המרכזי וכפי שקיים היום בפועל. זכות המעבר, כאמור לעיל, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בפנקסי המקרקעין.

6.7 הוראות בדבר החדרת מי נגר עילי

יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש - בהיוועצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8 הוראות בדבר אספקת מים

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת(מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למבנה.

6.9 הוראות בנושא תברואה ואיכות הסביבה

- א. מבנה בית האבות יכלול בכל מחלקה חדרי אשפה לפסולת רפואית ופתוגנית, וחדרים נפרדים לפסולת מטבחים וביתית. החדרים יהיו סגורים, מקורים וממוזגים ובעלי סידורי שטיפה וניקוז. חדרי האשפה לפסולת רפואית ופתוגנית יתוכננו להצבת מיכלים ייעודיים לפסולת רפואית ופתוגנית. הפסולת הביתית ופסולת המטבחים תועבר לדחסנית אשפה שתוצב בחדר אשפה לפסולת ביתית, או פתרון אחר באישור מחלקת התברואה בעירייה.
- ב. דודי מים חמים לצורך הסקה מרכזית או מכבסה יופעלו בחשמל או בגז. דודי חימום שיוסקו בסולר ייבנו עם ארובה שמוצאה בגובה 1 מ' מעל קומת המתקנים הטכניים העליונה בבניין.
- ג. במידה שיהיו מתקני בישול וצלייה במטבחים, הם יצויידו במערכות נידוף אוויר וסינון ריחות. ארובת הנידוף תצא בגובה 1 מ' מעל קומת המתקנים הטכניים העליונה בבניין.
- ד. מערכות מיזוג אוויר וגנרטור ייבנו עם מערכות השתקת רעשים לעמידה בתקנות החוק למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר(התשי"ן 1990).
- ה. החלונות במחלקות האישפוז יהיו בעלי ערך בידודי גבוה.
- ו. במטבחי בית האבות יותקנו מפרידי שומן לפני החיבור למערכת הביוב העירונית.
- ז. במידה וייבנה חדר טרנספורמציה הוא ייבנה כמבנה מנותק, במרחק העולה על 4 מטרים מקיר של חדר מגורים או אשפוז או חדר המשמש לשהייה ממושכת של הדיירים.

6.10 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.

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

* 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(1).

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(2).

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.

(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.
(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.



6.11 עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.12 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר -תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית . תצ"ר כאמור יהווה תנאי להיתר.

6.13 רעידות אדמה

הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.

6.14 פסולת בניה

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ג	ל.ג	ל.ג

7.2 מימוש התוכנית

7 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

		
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אשדוד	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית		
שם: אדרי סלו בן עמי	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
עורך התכנית		
שם: אג'ת ארזין	חתימה: חתמה חברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ	תאריך: 27.1.16
תאגיד:	ח.פ.א-חברה לפיתוח אשדוד	מספר תאגיד:
יזם בפועל		
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אשדוד	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע		

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד