

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0203059

מגרש 10 רחוב כזנלסון, אשקלון



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
25-66-2017
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
604-0203059
אישור תכנית מס' 12164
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/6/17 לאשר את התכנית
התכנית לא תהווה טענת אישור שר
התכנית נקבעה לטובת אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
17/7/17 2548
מיום
אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
מיום

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה להעלות את זכויות הבניה במגרש 10 ברח' כצלסון ולהתאים לאופי הבינוי של רחוב כצלסון שהוא בנייני משרדים עם קומת קרקע מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 10 רחוב כצנלסון, אשקלון

604-0203059

מספר התכנית

1.841 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחויות
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינטה X 160914

קואורדינטה Y 618950

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

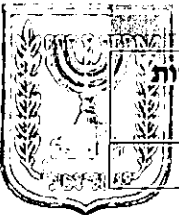
נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	כצנלסון	10	

שכונה מגדל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1249	לא מוסדר	חלק		9990

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

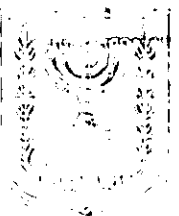
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
87/101/02/4	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

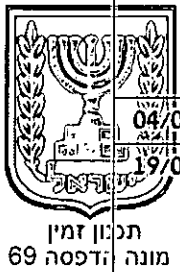
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

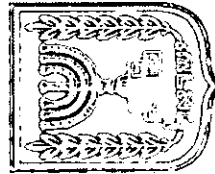
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /4	כפיפות	פרט למופיע בתכנית זו.	2023		04/07/1974
115 /101 /02 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מרתפי החניה. הוראות החניה תחולנה על תכנית זו.	4570	5700	19/09/1997
87 /101 /02 /4	שינוי	פרט למופיע בתכנית זו.	4243	4917	01/09/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	הוראות התכנית		נועם רימון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נועם רימון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר.	21/02/2017	נועם רימון	24/03/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	22/02/2017	נועם רימון	12/04/2016		1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	22/02/2017	אליאס ישראל	16/08/2016		1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	22/02/2017	נועם רימון	22/02/2017	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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	ד. דרורי חברה לבניין ופיתוח בעמ	ל"ר	ד. דרורי חברה לבניין ופיתוח בעמ	עפולה	(1)		04-6522335	04-6522891	office@beit- moshe.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. - 2711.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		ל"ר	ד. דרורי חברה לבניין ופיתוח בעמ	עפולה	(1)	3	04-6522335	04-6522891	office@beit- moshe.co.il

(1) כתובת: ת.ד. - 2711.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ר.מ.י רשות מקרקעי ישראל			ירושלים	(1)	216	02-5318888		

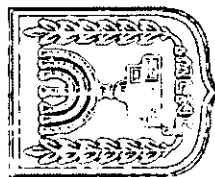
(1) כתובת: יפו 216 שערי העיר, קומה 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
noam@rimon-arch.com	153-8-6711488	08-6711488	13	כצנלסון	אשקלון	רימון אדריכלים בע"מ	111970	נועם רימון	עורך ראשי	אדריכל
office@si-eng.co.il	08-6758759	08-6755625		(1)	אשקלון	שיא חדש	19166	אליאס ישראל	מהנדס	יועץ תנועה
simon@nati601.com	08-6724416	08-6724414	6	אייר (2)	אשקלון	נתי ניאזוב מדידות	759	נתנאל ניאזוב	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: גבעון 14 מגדל.

(2) כתובת: ...



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 69

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה, קומות וגובה מבנה במגרש מסי 10 ברח' כצנלסון, למבנה מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי משולב עם משרדים ליעוד מסחר ותעסוקה.
2. תוספת שתי קומות.
3. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
5. עיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
הדפסה 69

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.841



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,006	-156	850		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	1,724	+1,076	2,800		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	2		
מסחר ותעסוקה	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	1	
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1	
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	404.56	21.97
מסחר ומשרדים	1,437.19	78.03
סה"כ	1,841.75	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	404.56	21.97
מסחר ותעסוקה	1,437.19	78.03
סה"כ	1,841.75	100

4. יעודי קרקע ושימושיםתכנון זמין
מונה הדפסה 69

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מיועד למעבר רכב והולכי רגל, חניה, גינון, תאורה ותשתיות.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי ורוחב זכות הדרך עפ"י המסומן בתשריט

4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	במסחר: יותר מסחר קמעוני, שירותי בנקאות, מסעדות, בתי קפה, חנויות לשירותים אישיים כגון: מספרות, מכבסות וכו', בית מרקחת, לא יותר שימוש של סופרמרקט. בתעסוקה: יותר משרדים לשימוש מרפאות, קליניקות, רופאים, משרדים למקצועות חופשיים וכו'.
4.2.2	הוראות
א	מסחר
	החזית המסחרית לכיוון רחוב כצלסון תלווה במעבר מקורה (קולונדה) ברוחב 3 מטר לפחות תורשה הצגת סחורה מחוץ למבנה, תותר הקמת חניון תת קרקעי מתחת למבנה. גמר המבנה יהיה מחומרים עמידים באישור מהנדס העיר (אבן, אלומיניום וכו') בתא שטח 1 יש זכות מעבר להולכי רגל ומעבר לכלי רכב עפ"י המסומן בתשריט, זכויות אלו ירשמו כזיקת הנאה לציבור בלשכת רישום מקרקעין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שפאלי	צדדי- ימני					מטח	מטח	מטח	מטח				
(4)	(4)	(3)	(2)	1	6.5	(1)	(1)	1150	300	850	1		מסחר	מסחר	
(6)	(6)	(5)	(5)	3	34	(1)	(1)	7425	1625	2800	1	1437	תעסוקה	מסחר	תעסוקה

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

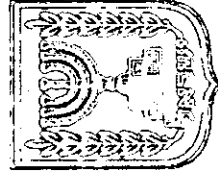
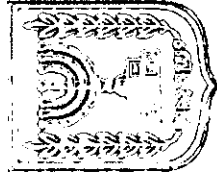
הערה ברמת הטבלה:

- (1) אפשר יהיה לנייד זכויות בנייה למטרות שירות בין הקומות שמעל הקרקע.
- (2) קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו "0" לכל הכיוונים.
- (3) שטחי השירות במגרש יתחלקו כך: 3,000 מ"ר לתחיה תת קרקעית, מממנים 145 מ"ר, מעברים וחדרי מדרגות 1,200 מ"ר, 80 מ"ר למערכת טכנית, 200 מ"ר אחסנה, ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים.
- (4) במידה של סתירה בין קווי הבניין בתשריט להוראות התכנית הכתוב בהוראות קובע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ל"ר.
- (2) עפ"י המסומן בתשריט קומת קרקע וקומת בנינים קו בנין "0" (צד דרום ומזרח), מערב 4 מ' וצפוני (קידמון) 4 מ', מעל קומת הקרקע וקומת הבנינים, קו בנין עילי לדרום יהיה (אחור) "0", מזרח צפון ומערב 4 מ'.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט קומת קרקע וקומת בנינים קו בנין "0" (צד דרום ומזרח), מערב 4 מ' וצפוני (קידמון) 4 מ', מעל קומת הקרקע וקומת הבנינים, קו בנין עילי לדרום יהיה (אחור) "0", מזרח צפון ומערב 4 מ'.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט קומת קרקע וקומת בנינים קו בנין "0" (צד דרום ומזרח), מערב 4 מ' וצפוני (קידמון) 4 מ', מעל קומת הקרקע וקומת הבנינים, קו בנין עילי לדרום יהיה (אחור) "0", מזרח צפון ומערב 4 מ'.
- (5) עפ"י המסומן בתשריט קומת קרקע וקומת בנינים קו בנין "0" (צד דרום ומזרח), מערב 4 מ' וצפוני (קידמון) 4 מ', מעל קומת הקרקע וקומת הבנינים, קו בנין עילי לדרום יהיה (אחור) "0", מזרח צפון ומערב 4 מ'.

(6) עפ"י המסומן בתשריט קומת קרקע וקומת ביניים קו בנין "ס" (צד דרום ומזרח), מערבי 4 מ' וצפוני (קידמל) 4 מ', מעל קומת הקרקע וקומת הביניים, קו בנין עיילי לדרום יהיה (אחור) "ס", מזרח צפון ומערב 4 מ'.



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה תדפסה 69

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
במסגרת היתר בנייה יינתן פתרון הנדסי להקמת חניון תת קרקעי בגבולות עם מגרשים ודרכים.
היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.
בקשה להיתר בנייה תכלול תיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, אשר תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: העמדת המבנים, גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקנים לאיסוף אשפה והפרדה במקום, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים בק"מ 1:100.

6.2 עיצוב אדריכלי

באיזור זה תותר בנייה המשלבת קומת מסחר בקומת הקרקע וקומת ביניים ומשרדים בקומות שמעל, קומת הקרקע וקומת הביניים יהיו בגובה 6.5 מטר נטו. החזית המסחרית תפנה לרחוב כצלסון ותלווה במעבר מקורה (קולונדה) ברוחב עד 3.0 מטר לפחות. זכות מעבר לכלי רכב: ברוחב 3.5 מטר מעליו לא תותר כל בניה. שטח זה במשולב עם רצועה מרוחב זכות הדרך ישמש לחניית כלי רכב עבור השטח המסחרי (חניה תפעולית ורכב כיבוי אש). בשטח זה. בשטח זה תהיה זכות מעבר חופשית לכלל הציבור ולא ניתן יהיה לסגור או לגדר שום חלק משטח זה. הכל לפי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה.
זכות מעבר להולכי רגל: ברוחב מינימלי של 3.5 מטר. מעליו תותר בניה בגובה שמעל 4.0 מטר. שטח זה ישמש כמדרכה וקולונדה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב כצלסון כתחליף למדרכה. רוחב הקולונדה יהיה לפחות 3 מטר כולל העמודים בשטח זה תהיה זכות מעבר חופשית לכלל הציבור ולא ניתן יהיה לסגור או לגדר שום חלק משטח זה, כמו כן לא יותר להציב אמצעי זמני או קבוע לשימוש מסחרי. הכל לפי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה.
שילוט: בקומת המסחר יהיה אחיד ומסודר ויובא לאישור הממונה ברשות המקומית.
מיזוג: יינתן פיתרון כולל למערכות המיזוג כך שישולבו בתכנון הבניין.



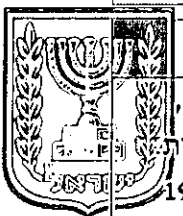
תכנון זמין
מונה תדפסה 69

6.3 חניה

תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן ההיתר.

6.4 עתיקות

1. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוש בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



תכנון זמין
מונה תדפסה 69

6.5	פיתוח תשתית																									
	תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.																									
6.6	חשמל																									
	תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים. החיבורים לבתים תת קרקעיים. קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: <table><tr><td>סוג קו החשמל</td><td>-</td><td>מרחק מתיל קיצוני</td><td>-</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>-</td><td>3 מ'</td><td>-</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>-</td><td>5 מ'</td><td>-</td><td>6 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td>-</td><td></td><td>-</td><td>20 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td>-</td><td></td><td>-</td><td>35 מ'</td></tr></table> אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.	סוג קו החשמל	-	מרחק מתיל קיצוני	-	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	-	3 מ'	-	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'	-	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	-		-	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-		-	35 מ'
סוג קו החשמל	-	מרחק מתיל קיצוני	-	מרחק מציר הקו																						
קו חשמל מתח נמוך	-	3 מ'	-	3.5 מ'																						
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'	-	6 מ'																						
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	-		-	20 מ'																						
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-		-	35 מ'																						
6.7	תקשורת																									
	תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר מתחת לקרקע.																									
6.8	ניקוז																									
	תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.																									
6.9	ניהול מי נגר																									
	1. בתחום התוכנית, יוותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה) ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ההחדרה כגון: בורות, חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. 4. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.																									



תכנון זמין
הדפסה 69



תכנון זמין
הדפסה 69



תכנון זמין
הדפסה 69

6.10 ביוב	
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.	
6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
גובה מבני עסקי המזון לא יפחת מ- 2.75 מ'. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו') ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.	
6.12 איכות הסביבה	
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. א. יוקמו מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יתואם עם מחלקת שפ"ע של עיריית אשקלון. ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים אגף תכנון זמין מונה הדפסה 69 סיכונים בטיחותיים עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית אשקלון. ג. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת ביוב. ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית, אשר תכלולנה פירוט מערכת האוורור ואופן פליטת מזהמים מהחניון. ה. כל המערכות המכאניות שתהיינה בפרויקט (מתקני מזוג אויר, מפוחי אוורור, גנרטורים, דחסני אשפה וכד') יטופלו אקוסטות. באופן שתבוטח עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.	
6.13 בניה ירוקה	
בניה ירוקה תאושר ע"י מהנדס העיר או מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	
6.14 חומרי חפירה ומילוי	
א. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיוון חפירה ומילוי. ב. בהעדר איוון- 1. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
6.15	פסולת בניין
	בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם אישור התכנית	לייר

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69