

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0346031

שכונת מגורים, אצטדיון רובע א' באשדוד

מחוז

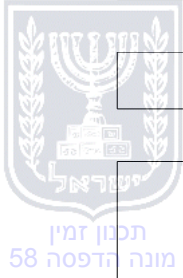
דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה בגבולה הצפוני של העיר אשדוד על שטח האצטדיון הישן והרצועה הסמוכה לאורך רחוב הראשונים, ברובע א'.
התכנון לשכונה החדשה מתייחס למרקם המגורים הגובל בה ומייצר קשר למערך רציף של שטחי ציבור ירוקים הקיים בעיר מדרום.
התכנית מציעה שני מתחמי תכנון:
א. מתחם המיועד לפינוי בינוי אשר לגביו תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
ב. מתחם המיועד להתחדשות עירונית על שטח האצטדיון אשר עליו יחולו הוראות איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת מגורים, אצטדיון רובע א' באשדוד

מספר התכנית 603-0346031

1.2 שטח התכנית 37.631 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	166798
קואורדינאטה Y	635432

1.5.2 תיאור מקום

שכונה : רובע א'.
 שטח התכנית ממוקם על שטח האצטדיון הישן, הרחובות הסמוכים :
 מצפון : רחוב ז'בוטינסקי
 ממזרח : רחוב ההסתדרות
 ממערב : רחוב הראשונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות : אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	ההסתדרות	אשדוד
	6	ההסתדרות	אשדוד
	10	ההסתדרות	אשדוד
	4	ההסתדרות	אשדוד
	7	הראשונים	אשדוד
	5	הראשונים	אשדוד
	3	הראשונים	אשדוד
	18	ז'בוטינסקי	אשדוד
	22	ז'בוטינסקי	אשדוד
	20	ז'בוטינסקי	אשדוד
	24	ז'בוטינסקי	אשדוד
	30	ז'בוטינסקי	אשדוד
	28	ז'בוטינסקי	אשדוד
	26	ז'בוטינסקי	אשדוד

שכונה רובע א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2086	מוסדר	חלק	30, 32, 67-73, 75, 77-78, 82, 117-118	16, 58, 119

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/1960	1377	761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /3
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 603-0295667. הוראות תכנית 603-0295667 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	603-0295667
08/05/1977		2318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	27 /102 /03 /3

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/64/4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 11 06/02/2020	אילה רונאל	06/02/2020			מחייב	חלוקה ורישום
כן	נספח תאי שטח	14: 55 04/02/2020	אילה רונאל	04/02/2020			מחייב	טבלת שטחים
לא		16: 20 03/02/2020	יעל בר מאור	03/02/2020		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		14: 03 07/01/2018	אילה רונאל	01/08/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לענין קווי בנין, מספר קומות, ומיקום שימושים ציבוריים.	16: 24 03/02/2020	אילה רונאל	03/02/2020		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 33 31/12/2019	מוחמד עמרו	31/12/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מסמך עקרונות שומה	17: 15 18/07/2018	גיל זרעאלי	05/05/2016			רקע	חוות דעת כלכלית
לא		14: 54 04/02/2020	מחמוד מחאמיד	04/02/2020		1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		16: 46 13/11/2019	צבי רון	13/11/2019		1: 500	מנחה	מים
לא		16: 50 13/11/2019	צבי רון	13/11/2019		1: 500	מנחה	ניקוז
לא		16: 45 13/11/2019	צבי רון	13/11/2019		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח פרוגרמתי.	09: 17 23/07/2018	זאב ברקאי	05/05/2016			רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מיפוי סקר עצים	12: 09 28/10/2019	יעל ברנד	28/10/2019		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תמונות עצים	09: 57 04/12/2017	יעל ברנד	04/12/2017		1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים-מסמך	09: 59 04/12/2017	יעל ברנד	04/12/2017		1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	בדיקת רוחות והצללות	11: 47 27/11/2017	נירית עמיר	27/11/2017			מנחה	בדיקת הצללה

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@lan d.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלק מהמגרשים הם בבעלות פרטית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
אדריכלית נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	יעל ברנד			מזכרת בתייה	שד רפאל סויסה	25	052-8715933		yaelbrand1@ gmail.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087		zevbar@012. net.il
	שמאי	גיל יזרעאלי	1127		ירושלים	שלומציון	4	02-6231323		Gill@izraelly .onmicrosoft. com
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד מדידות והנדסה	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	mahmod33@ bezeqint.net
	יועץ סביבתי	נירית עמיר		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		WSHANI@e sd-env.com
מהנדס כבישים	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877	ירדן תנועה בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	צבי רון	33591	אחוד מהנדסים	רמת גן	מוריה	22	03-6778841	03-6770494	Zvika@water - engineers.co.i l



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 58



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור קטנה	גודל יחידת דיור קטנה - עד 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונה חדשה כחלק ממהלך התחדשות עירונית ברובע א'.
פינוי של 7 מבני מגורים ובהם 124 יח"ד קיימות, לטובת בניית 4 מבני מגורים חדשים, במהלך של התחדשות עירונית.
פינוי אצטדיון ומבני העזר שלו לטובת בניית 8 בנייני מגורים, מבני ציבור, ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה
- ב. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרשי המגורים.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים.
- ד. קביעת הוראות בינוי לרבות מס' הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, מס' יחידות הדיור המרבי ושטחי הבניה המרביים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.
- ה. שינוי יעוד - משטח ציבורי פתוח למגורים ד', מבני ציבור ודרך, ממגורים ג' למגורים ד', שינוי יעוד מדרך למגורים ד', שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשצ"פ ודרך.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בגין חניה.
- ח. קביעת התכלית והשימושים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

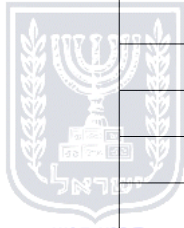
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1 - 3, 11, 13 - 15, 20, 21
מבנים ומוסדות ציבור	5 - 7, 85, 86
שטח ציבורי פתוח	8, 75, 80 - 84
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	9, 16
שביל	12, 19, 88, 89

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	5, 7
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	2, 3, 15, 20
גבול מגבלות בניה	שביל	88
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	75
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	9
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1, 11, 13, 14
דרך /מסילה לביטול	שביל	89
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	82
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2, 3, 11, 15, 20, 21
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	19
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	75, 83
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2, 15, 20
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	88
חזית מסחרית	מגורים ד'	3, 15, 20, 21
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	9, 16
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	6
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	1, 3, 11, 13 - 15, 20, 21
מבנה להריסה 2	שביל	19, 89
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	82, 83
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	9, 16
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	5 - 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1, 2, 11, 13, 14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	12, 88, 89
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	8, 81 - 83

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.60	5,118	דרך מאושרת
12.18	4,583	מבנים ומוסדות ציבור
19.82	7,460	מגורים ג'
2.41	905	שביל
51.99	19,565	שטח ציבורי פתוח
100	37,631	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.40	1,272.11	דרך מאושרת
5.49	2,052.87	דרך מוצעת
26.53	9,914.45	מבנים ומוסדות ציבור
43.61	16,294.98	מגורים ד'
2.69	1,006.86	שביל
18.27	6,826.05	שטח ציבורי פתוח
100	37,367.32	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4. יעודי קרקע ושימושים

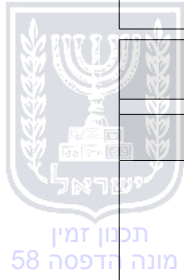
4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p> <p>חזית מסחרית בקומת קרקע (בתא שטח 3,15,20,21). שטחים למבנים ומוסדות ציבור (בתא שטח 3,13,14) במפלסי הכניסה וקומה א'. שימושים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדרי עגלות, חדרים טכניים ומחסנים. שטחי שירות לטובת גרעיני מדרגות, חדרים טכניים, אחסנה למסחר ומחסנים לדיירים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>2. גובה הבינוי המרבי המפורט בטבלת זכויות והוראות בניה, הינו מחייב, לא תותר חריגה מהגובה. חריגה מהגובה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. תמהיל יח"ד :</p> <p>40% לכל הפחות דירות קטנות עד 63 מ"ר שטח עיקרי כולל מרפסת לא כולל ממ"ד.</p> <p>40% לכל היותר דירות בינוניות, עד 80 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.</p> <p>20% לכל היותר דירות גדולות, עד 140 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.</p> <p>4. יותר שילוב מבנה ציבור בתאי שטח 3,13,14. תכסית הבניין המותרת תהיה לפי קומת הבניין המאושרת.</p> <p>5. מרחק בין בניינים בשני תאי שטח שונים בייעוד מגורים ד' לא יפחת מ-6 מ'. 6. מרחק בין בניינים באותו תא שטח לא יפחת מ-4 מ'.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו שטוחים. יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>מסחר</p> <p>1. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט מצב מוצע- (תא שטח 3,20,21,15) תתוכנן חזית מסחרית כאמור. הוראה זו הינה מחייבת.</p> <p>בשטח חזית מסחרית זו, יותרו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד למגורים ובכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה, לא יותרו השימושים הבאים: חנות ירקות, איטליז, חנות דגים, תחנת דלק, אולמות אירועים ושמחה.</p> <p>2. בחזיתות המבנים בתאי שטח 3,15,20,21 תותר הקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע הפונה</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>לרחובות הראשונים, זיבוטינסקי כמסומן בתשריט.</p> <p>חזית מסחרית זו תתוכנן כקומת מסד המשכית, בהתאם לאופי הבינוי המוצג בנספח הבינוי.</p> <p>3. שטח קומת המסחר לא יחרוג מהשטח ומהתכסית המוגדרת בטבלה מספר 5.</p> <p>4. במידה והבניה לא נעשית בהינף אחד, יש לתכנן את החזית המסחרית כהמשכית לחזית הבנויה בתא שטח 3 או 20 או 21 או 15. גובה קומת מסחר לא יעלה על 5 מטר.</p> <p>גובה מבני עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>5. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה טעינה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>7. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>אצירת פסולת לשטחים המסחריים ולשוק תהיה בנפרד ממתקני אצירת הפסולת למבני המגורים. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית לטיפול בריחות ובתשטיפים.</p> <p>8. 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.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>חינוך, דת, תרבות, ספורט, רווחה, בריאות, מוסדות ביטחוניים ומוסדות קהילתיים.</p> <p>בתא שטח 7 יותר בנין בית ספר.</p> <p>בתא שטח 6 יותר בנין מעון גן ילדים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותר שילוב מספר שימושים ציבוריים מתוך השימושים המותרים במגרש אחד, בכפוף לאישור הוועדה המקומית</p> <p>2. יותר שילוב מבנה ציבור בתאי שטח 3,13,14, תכסית לפי קומת הבנין המאושרת (עד 50% מקומת הקרקע).</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבני ציבור רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות שנאים שיידרשו עבור מבני ציבור ימוקמו בתוך גבולות המגרש.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. בתא שטח 6 קיים מבנה לשימור, ועליו יחולו הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. אין להרוס מבנה לשימור</p> <p>3. תוספת מעל או בצמידות למבנה לשימור תהיה תואמת את רוח המבנה לשימור"</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p>

<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. יותר שילוב חומרי גמר בחזיתות, לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו.</p> <p>ג. מצללות: תותר בנית מצללות בחצר, במרפסות או על גג המבנה בתנאי שיתאימו לבנין ויהוו חלק מהיתר הבניה. בהתאם למדיניות התקפה בעירייה לעת הוצאת היתר.</p> <p>ד. בשטח משולב למבני ציבור (בתאי שטח 3,13,14) יוענקו 260 מ"ר בקומת הקרקע בכל תא שטח להקמת גני ילדים, שטחים אלו יירשמו על שם העירייה.</p>	
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני. 2. בתי שימוש ציבוריים. 3. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים. 4. מקלטים תת-קרקעיים. 5. תשתיות עיליות ותת קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים. 6. אמפיתיאטרון. 7. דרכי גישה/ זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות. 8. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ. 9. חניה. 	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני הצללה, שירותים ציבוריים, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב. 2. תכסית החניה העילית לא יעלה על 10% משטח המגרש. 3. חניה תת קרקעית ציבורית מותרת עד גבולות המגרש ובתאי הסכמת המגרשים הגובלים תוך הבטחת פיתוח שטחי השצ"פ העיליים לרבות גינון. 	
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<ol style="list-style-type: none"> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. א. מעבר כלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת תשתיות תת קרקעיות ג. תחנת אוטובוס, תיבות חלוקת דואר. 	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>

4.4	דרך מאושרת
א	הוראות פיתוח תאסר כל בניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>1. העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות.</p> <p>2. תנועה רגלית ומוטורית.</p> <p>3. תותר יצירת מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל בתחום הדרך. במעבר תת-קרקעי יתאפשר שימוש למסחר זעיר לרבות קיוסק בשטח מינימאלי עד 5.0 מ"ר ובאישור מהנדס העיר ומח' נכסים.</p> <p>4. תותר הקמת שירותים ציבוריים תת קרקעיים באישור מהנדס העיר ומחלקת נכסים בשטח מקסימלי של עד 10.0 מ'.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח התחבורה. תותר סטיה ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט.</p> <p>פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאכלוס.</p> <p>תאסר כל בניה.</p>
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>שימושים:</p> <p>א. מעבר הולכי רגל כולל נטיעות, רהוט גן.</p> <p>ב. העברת תשתיות תת קרקעיות</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תאסר כל בניה.</p>

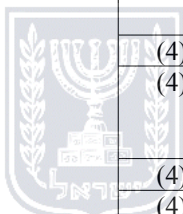


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מ"ר	מעל הכניסה הקובעת									
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות			
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 12	(2) 42	61	70	55	605	6930	(1)	2240	4690	1146	1		מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 13	(2) 45.5	51.9	192	45	528	19500	(1)	4850	14650	3693	2		מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(6) 24	(2) 82	59.5	146	(5) 50	700	17172	(1)	4672	12500	2452	3	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(8)				(5) 50	25	(7) 610	(1)	110	500	2452	3	מסחר	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(10)				(9) 50	61	1500	(1)	300	1200	2452	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 10	(2) 35	55.6	70	55	500	6290	(1)	2240	4050	1258	11		מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 12	(2) 42	42.9	67	50	475	7400	(1)	1400	6000	1559	13	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(12)	(11)			50	17	260	(1)	60	200	1559	13	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(13) 10	(2) 35	36.7	54	50	442	6500	(1)	1200	5300	1471	14	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(15)	(14)			50	18	260	(1)	60	200	1471	14	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 24	(2) 82	50	125	(16) 30	592	14800	(1)	4000	10800	2499	15		מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 24	(2) 82			(16) 30	16	410	(1)	105	350	2499	15	מסחר	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(13) 3	12			50	96	1333	(1)	133	1200	1393	5		מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	4	16			50	192	10844	(1)	2074	8770	5659	7		מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12			50	101.5	939	(1)	139	800	925	6		מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12			50	100	934	(1)	100	834	934	85		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה תדפיס 58



תכנון זמין
מונה תדפיס 58

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12	50	100	1018	(1)	100	918	1018	86	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	24 (17)	82 (2)	55	1131	14000	(1)	4000	10000	1238	20	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	24 (17)		55	52.5	650	(1)	150	500	1238	20	מסחר ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	24 (17)	82 (2)	60	1220.5	14000	(1)	4000	10000	1147	21	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	24 (17)		60	57	650	(1)	150	500	1147	21	מסחר ד'

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:

ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לתקן הארצי התקף לעת מתן היתרי הבניה. קווי הבניין בתת הקרקע ישקפו בינוי של 80% לקומה עבור מרתפים.

שטח החניה התת קרקעית ומספר קומות תת קרקעיות יקבעו בהתאם לתקן בעת מתן היתר בניה.

תמהיל יח"ד :

א. 40% לכל הפחות דירות קטנות עד 63 מ"ר שטח עיקרי כולל מרפסת לא כולל ממ"ד.

ב. 40% לכל היותר דירות בינוניות, עד 80 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.

ג. 20% לכל היותר דירות גדולות, עד 140 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח חניה תת קרקעית יקבע בהתאם לתקן בעת מתן היתר בניה.

(2) הערך מתייחס למטר מקסימום, מעל גובה זה תותר תוספת קומה טכנית חלקית בלבד בגובה של 3 מ'.

(3) הערך מתייחס למקסימום.

(4) בהתאם למצוין בתשריט.

(5) תכסית קומות המסד עד 50% תכסית מבנה המגורים עד 30%.

(6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה : 3 קומות תחתונות לטובת מסחר, מבני ציבור, ומגורים.

(7) שטח קומת מסחר לא יעלה על 70% מתכסית קומה מאושרת.

(8) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה : מסחר יותר בקומות המסד בלבד.

(9) תכסית קומות המסד עד 50%, תכסית מבנה המגורים עד 30%.

(10) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: שילוב מבני הציבור בתא שטח זה יותר בקומת המסד, קומה א' וקומה ב'.

(11) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(12) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: עד 40% מקומת הקרקע יהיה ביעוד ציבורי.

(13) הערך מתיחס ל מקסימום.

(14) בהתאם למצוין בנספח הבינוי.

(15) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: שטח למבנה ציבור יהיה בקומת הקרקע.

(16) בהתאם לשמירה על רדיוס המגן.

(17) הערך מתיחס למקסימום, קומת הקרקע תהיה מסחרית. שטח קומת מסחר לא יעלה על 70% מתכסית קומה מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאים למתן היתרי בניה בתכנית:
1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית בקנ"מ 250:1.
 2. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט:
 - (א) מערכות התשתית: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.
 - (ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.
 - (ג) תאורת רחובות.
 - (ד) כבישים ומדרגות.
 - (ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.
 - ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינון וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקנ"מ 500:1.
 - ז) הנחיות לבנייה ירוקה: בכל בקשה להיתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם להחלטת מליאת ועדת בנין ערים לעניין יישום תקן 5281, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", והנחיות מרחביות תקפות.
 3. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, כמפורט בסעיף 1.
 4. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא ביצוע המפרטים בפועל.
 5. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 6. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לתכנית האב לביוב התואמת את פיתוחה של העיר אשדוד, לרבות מציאת פתרון להשלמת יחידות טיפול כגון אוגר חירום לקולחים חריגים שיאפשרו ניצול נרחב של קולחי העיר אשדוד.
 7. תנאי להיתר במגרשים 3, 15, 20, 21 - מגרשים המיועדים לפינוי בינוי, יהא הכנת טבלאות הקצאה בהסכמה האי הסכמת הבעלים בהתאם לחוק.
 8. תנאי להיתרי בניה במגרשים המיועדים לפינוי-בינוי יינתנו לאחר השגת אחוז החתימות הנדרש מידי בעלי הזכויות בדירות המיועדות לפינוי, על פי חוק פינוי-בינוי.
 9. תנאי להריסת האצטדיון הישן הינו הצגת פתרון חלופי, זמני או קבוע, למקום המאפשר קיום משחקי ואימוני כדורגל ואירועים.
 10. בהתאם לחוות דעת משרד הבטחון, תנאי להיתר יהיה סימון בנייני התכנית בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות נוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
 - בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידי לאגף טרום יח"א 03-606790/1.
 - גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.
 11. שימור -
- א. תנאי להיתר בניה בתא השטח 6 יהיה הגשת תיק תיעוד ואישור ועדת השימור לתיעוד ולתכנון המוצע.

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר המפרטת את אופן השימור למבנה הקיים, את הסרת התוספות המאוחרות והחזרת המבנה לחזותו המקורית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח שטח הכוללת את חומרי הגמר וכן נוסח וצורניות וחמריות של שילוט היסטורי עם סיפור המבנה אשר יוצב באתר במקום נצפה.</p> <p>ד. תנאי לאיכלוס למבנה לשימור יהיה בביצוע השימור בפועל והצבת השילוט ההיסטורי באתר, ואישור מהנדס העיר והממונה על השימור לכך.</p> <p>12. תנאי למתן היתר למגורים יהיה הכנת תכנית בינוי למבני ציבור.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>1. מודגש בזאת כי נספחים מס' 1 (נספח הבינוי) הינו נספח מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קוי בניין מירביים, מס' קומות מירבי, מספר יח"ד, מיקום מבנים ומוסדות ציבור וגובה הבינוי.</p> <p>2. כל עוד תחנת השאיבה קיימת בתחום התכנית, חריגה מקווי הבנין ביחס אליה או בתכנית יהווה סטיה ניכרת. (תא שטח 3,20,21,15)</p> <p>3. תכנון הבינוי יעשה בהתאם לנספח הנחיות מרחביות של עיריית אשדוד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 מגבלות בניה לגובה</p> <p>סטיה מגובה הבניינים הפונים לרחוב זבוטינסקי והראשונים (בתאי שטח 3,15,20,21), בהתאם לדרישת חוות הדעת ממשד הבטחון, תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה(באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה. תנאי לתעודת גמר יהיה קבלת אישור התעדה על ידי מכון מוסמך, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בבניינים הכוללים יעוד מסחרי יהא התחייבות בדבר הקצאת חניות לשימוש הציבור. תאסר הצמדת חניות ציבוריות למשתמשים מסויימים או פרטיים.</p> <p>3. פתרון חניה לטובת מבנה בציבור בתא שטח 7(ביה"ס) יקבעו בגבולות המגרש.</p> <p>4. פתרון חניה ושטח לפריקה וטעינה עבור קומת מסחר (תאי שטח 3,20,21,15) יהיה בעת הוצאת היתר בניה ויתוכנן בתוך גבולות המגרש.</p> <p>5. שדה ראייה: לא תורשה בניה, גינון או פיתוח בשטח הפוגע במשולשי ראייה.</p> <p>6. בקומת המרתף תותר הקמת שטחי חניה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד.</p> <p>תובטח הפרדה בין חניונים לשימושים שונים (כגון חניון למגורים, חניון למסחר וכו'), ובלבד שתובטח גישה ישירה מן החניות המיועדות למסחר לשטחי המסחר, ומן החניות המיועדות לשטחי מגורים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>התכנית קובעת שני מתחמי תכנון מתחם א' כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ומתחם ב'</p>	<p>6.6</p>

חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>המיועד לפינוי בינוי שאינו כלול באיחוד וחלוקה.</p> <p>מתחם א' -</p> <p>1 א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המחוזית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוראות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית אשדוד עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 2 בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי למבנה ציבור והמוגדר בטבלה 5, לרבות השטח הבנוי ושטח החצר הצמודה, בתחום תאי שטח 13, 14, 3.</p> <p>מתחם ב' -</p> <p>תוכן תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית כתנאי להיתר בנייה.</p>	



חשמל	6.7
<p>1. מיקום תחנות השנאים יהיה בתחום המגרש בהתאם למסומן בתשריט ובתאום עם חברת חשמל-מחוז דרום. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים כתחנות תת קרקעיות. 2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בחדרים עצמאיים בפיתוח המגרשים עד קו בניים אפס או משובלים בבניה, בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי משרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום וקבלת אישור חברת חשמל על אופן ההזנה ומיקום מדויק של חדר השנאים. 4. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבני ציבור רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות שנאים שיידרשו עבור מבני ציבור ימוקמו בתוך גבולות המגרש. (תא שטח 5,7) 5. מתקני טרנספורמציה ולוחות חשמל במבנה יידרשו בהיתר הקמה לפי חוק הקרינה-הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימאלי של 5 מטרים מחדרים שמאוכלסים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בצמוד לשטחי חנייה, מעברים, או קומות טכניות. בבית מגורים לא יותקן שנאי בעל הספק העולה על 630 KVA או זרם העולה על 950 A, אלא אם נועד לתת חשמל לאותו הבניין.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>יש לתאם את תחילת העבודה עם חברת מקורות.</p> <p>1. כל קווי הביוב החדשים שיונחו ברדיוס המגן של הקידוחים לאחר אישור תכנית זו יהיו קווים מוגנים- קווים רציפים בדרג גבוה, שוחות מיוחדות יצוקות במפעל (ללא חוליות), כולל אמצעי התראה על גלישת ביוב. 2. אחת לחמש שנים יבוצע צילום של קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים. ממצאי</p>	

	<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הבדיקה יועברו למשרד הבריאות ורשות המים. ליקויים שיימצאו בצילום יתוקנו לאלתר בשיטה שתאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. קווי ביוב לא מוגנים ו/או שאינם עומדים בדרישות משרד הבריאות יוחלפו עפ"י תכנית מאושרת ובתאום עם משרד הבריאות תוך חמש שנים ממועד אישור תכנית זו.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, בדגש על תחום החניה. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים או ריצוף מחלחל).</p> <p>הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מו הגנות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 שימור</p> <p>בנין בתא שטח 6, מוגדר כמבנה לשימור. (לשכת העבודה הראשונה של העיר) תנאי להיתר למבנה לשימור בתא שטח 6 הנו הכנת תיק תיעוד, בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית אשדוד. הנחיות הבינוי יקבעו בהתאם למסקנות התיק.</p> <p>תותר תוספת מבנים או אגף בתא שטח 6, בכפוף להנחיות ואישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 פסולת בניין</p> <p>1. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התוכנית. לא תושאר פסולת בשטח, תוך הקפדה למניעת גלישת פסולת לאזורים המוגדרים כשטחים פתוחים.</p> <p>2. בעת מימוש התכנית, בזמן הבניה, יוגדר אתר זמני לטיפול בפסולת בניין עד לגמר עבודות ההקמה של השכונה אתר זה ילווה גם את בניית הבתים הראשונים של השכונה. אתר זה יהיה אחד ממגרשי הבניה.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.11</p>
	<p>6.12 תשתיות</p> <p>1. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס העיר יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה). מערכת הביוב תחובר למערכת טיהור שפכים עירונית.</p> <p>3. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הועדה המקומית.</p> <p>4. תשתית מים: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו').</p>	<p>6.12</p>

<p>תשתיות</p> <p>6.12</p> <p>ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 5. המבנים בתכנית יחוברו למט"ש אשדוד.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>6.13</p> <p>א. יש לאפשר זכות מעבר להולכי רגל (מזרח - מערב) במרכז תא שטח 2, ובתאי שטח 15,20 בהתאם למסומן בתשריט מוצע. תותר סטייה של עד 3 מטר ממיקום המעבר בהתאם לבינוי המוצע לעת מתן היתר בניה. ב. השטח המסומן בתשריט התכנית בתאי שטח 2,3,11,15,19,20,21,75,83 כשטח עם זיקת הנאה לרכב ישמשו כמעבר לרכב מרחוב ההסתדרות במזרח ומרחוב הראשונים במערב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה. ג. השטחים המסומנים כשטחים עם זיקת הנאה בתשריט התכנית (תאי שטח 2,3,11,15,19,20,21,75,83) יעוגנו ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין ועל ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ד. בזיקת הנאה בה תתאפשר לציבור זכות מעבר - הבעלים או מי מהם ו/או הבאים מכוחם ו/או מטעמם וכל מי שירשה על ידם מתחייבים שלא לבצע כל בניה או שתילה או עבודות אחרות ובכלל זה נטיעה, שתילה, בניית מסלעה, גדרות, ריצוף ו/או כל דבר אחר אשר יפריע למעבר חופשי של הולכי הרגל. ה. הציבור ייהנה מזכות מעבר במקרקעין הכפופים (תאי שטח 2,3,11,15,19,20,21,75,83) במשך כל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי. ו. הבעלים אחראי לשימוש תקין, אחזקה וכל פגם או נזק שייגרם במקרקעין הכפופים וישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך ובאחריות כלפי החוכרים ונזקי צד ג'. ז. מגישי הבקשה להיתר ישפו את העירייה על כל תביעה שתוגש בתחום שטח זיקת הנאה</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.14</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים 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. כמות העפר המשוערת בהתאם למצב המוצע בכלל שטח התכנית עומדת על כ-140,000 ממ"ק חפירה וכ 80,000 ממ"ק מילוי.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.15</p> <p>היתר לעבודות הריסה יאושר בהיתר בניה נפרד. בקשה להיתר לעבודות הריסה של המבנים הקיימים תלווה במסמך חוות דעת סביבתית שתוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. חוות הדעת תכלול הערכת מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למיחזור, ותכנית להריסה, ופירוק של המבנה, וכן תכנית לגריסה והפרדה של פסולת הבנייה בתוך אתר הבנייה, תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של זיהום אוויר, אבק, רעש וכו'. מבצע הגריסה יהיה קבלן מורשה בעל רישיון עסק ותנאיו לעבודות גריסה ומיחזור של פסולת בנייה. במידה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה או מהנדס העיר יחליטו שהטיפול בפסולת הבנייה באתר אינו מתאפשר, תועבר פסולת הבנייה לאתר מורשה למיחזור וגריסה של פסולת בנייה. שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים תתבצע רק באמצעות ארובות שרוול, או אמצעי אחר למניעת אבק שיאושר. העמסת השיירים והפסולת תתבצע בשטח האתר בלבד. ניתן לעשות שימוש בחומר ממוחזר</p>	

<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>מתוך עבודות ההריסה לצורך עבודות הבנייה והמצעים בפרויקט</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח התכנית קיים מתקן קידוח מי שתיה פעיל (נ.צ 166730,635540) מגבלות הבניה יחולו בהתאם להנחיות משרד הבריאות: בהתאם לרדיוסים המצויינים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי יותרו השימושים הבאים: באזור מגן א' (10מ') אסורה כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. באזור מגן ב' (49מ') אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. באזור מגן ג' (98 מ') אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p>	<p>6.16</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. א. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה ימדדו העצים הקיימים בשטח. המדידה תכלול קוטר גזע, גובה העץ ומספר העץ לפי סקר העצים. ב. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח תשריט מצב מוצע, מצב מתוכנן וכן הגדלה של קבוצות עצים. ג. היתר בניה בתא שטח 3 יהיה בכפוף לסקר עצים עדכני לעת מתן היתר בניה בהתייחס לעצים המופיעים בנספח העצים. ד. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח. 2. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה. א. כללי - עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום המומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן עבודות המתקיימות בשטח. ב. עצים לכריתה בכל תחום הפרויקט בשטחים לבינוי, שצ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע העבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד. יש למלא טופס כריתה/העתקה ולשלם אגרה במשרד מנהל אזור נגב צפוני-פקיד היערות, קק"ל. ג. עצים להעתקה עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה. ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך</p>	<p>6.17</p>



6.17	שמירה על עצים בוגרים
<p>תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>עצים קיימים מעבר לגבול התוכנית - יש לשמור על נתיבי ניקוז המים הקיימים כדי לשמור על העצים הקיימים מעבר לקו כחול ולמניעת התייבשות העצים</p> <p>אין לפגוע בעצים שלא אושרו ויש להגן ולטפח אותם. ישמר שימור נגר עלי לעצים הקיימים בשטח.</p> <p>נדרש פיקוח אגרונום בשלב הגנה מכאנית על העצים ע"פ מפרט.</p> <p>3. ערך עץ חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת. בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. על כל שינוי בתכנית יש לקבל אישור מראש.</p> <p>5. יש לשמור על סביבת עבודה נקייה ואין לזרוק פסולת בסמוך לעצים קיימים.</p>	



6.18	סקר סייסמי
<p>עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	

6.19	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.20	איכות הסביבה
<p>פסולת: מערך פינוי הפסולת שישרת את מבני המגורים יכלול מערך לפסולת יבשה ולפסולת מעורבת 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. חדרי האשפה ומכלי המיחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ולשימוש שטחי המסחר. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשיטה וניקוז למערכת הביוב. מרכולים ועסקי מזון בשטח מעל 300 מ"ר יחויבו בהקמת חדר אשפה מקורה וסגור, עם אמצעי שטיפה וניקוז, לאצירת הפסולת האורגנית.</p>	

6.21	סטיה ניכרת
<p>שינוי מספר יח"ד ממספרן הקבוע בתכנית יהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	עבודות הפיתוח והבניה למגורים יבוצעו בהינף אחד בכל מגרש.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

