

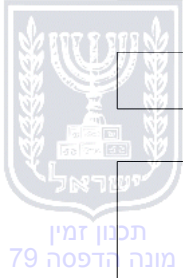
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0461319

מתחם ויצמן - אשדוד

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בחלקה הצפוני של העיר אשדוד על שטח ביעוד מסחרי שבו קיים מגרש האימונים לכדורגל בין הרחובות שד' בן גוריון, שד' ויצמן ורחוב ז'בוטינסקי.  
התכנית גובלת עם השימושים הבאים: ממזרח, מכללה ותחנת כיבוי אש, מדרום שטח למבני ציבור, ממערב מתחם מסחרי עם תחנת דלק בצמוד לדרך בן גוריון ומצפון דרך עירונית ואזור תעשייה קיים.  
התכנית מייעדת שטח של כ- 32 ד' להקמת מתחם מגורים חדש כולל שימושי מסחר ותעסוקה.  
בתכנית שטחים למוסדות ציבור הכוללים בית ספר יסודי, גני ילדים, מעונות ומתנ"ס.  
התכנית כוללת 3 מגדלי מגורים ו-4 מגדלי מגורים בשילוב עם מבנה מרקמי לתעסוקה ומסחר לאורך רחוב ויצמן ושדר' בן גוריון.  
התכנית שמה דגש על תכנון מרחב ציבורי איכותי. במרכזה גינה ציבורית לרווחת תושבי השכונה ומערכת שבילי הולכי רגל המקשרת בין הרחובות והשימושים השונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם ויצמן - אשדוד

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

603-0461319

מספר התכנית

29.229 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

167850 קואורדינאטה X

635200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבולות המתחם:

מצפון - שד' בן גוריון

מדרום - רחוב ז'בוטינסקי

ממערב - רחוב ויצמן

ממזרח דרך גישה לתחנת כיבוי אש

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
		שד בן גוריון	אשדוד

שכונה בקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2065	מוסדר	חלק		31

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4, חצ 1, צפ 3	63 / 101 / 02 / 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
63 /101 /02 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /02 /101/ 63 ממשיכות לחול.	4523	3577	22/05/1997
603-0295667	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0295667 ממשיכות לחול.	7278	7564	06/06/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צפריר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון צפריר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 00 22/06/2020	דורון צפריר	16/04/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	מחייב לנושאים שנקבעו בהוראות התכנית בלבד (מיקום שטחים ציבוריים בתא שטח 11)	08: 59 22/06/2020	דורון צפריר	02/04/2020	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 24 19/05/2020	אליה בן שבת	06/04/2020	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח סביבה	10: 59 20/04/2020	לחן סביון	14/04/2020	42		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בדיקת הצללות ורוחות	11: 03 20/04/2020	לחן סביון	14/04/2020	27		מחייב	בדיקת הצללה
לא	פרשה טכנית לביוב ומים	11: 07 08/04/2020	ניב סוטובסקי	07/04/2020	4		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית לניקוז	11: 09 08/04/2020	ניב סוטובסקי	07/04/2020	10		מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב ומים	11: 13 08/04/2020	ניב סוטובסקי	06/04/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	11: 11 08/04/2020	ניב סוטובסקי	06/04/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		11: 06 20/04/2020	רן חקלאי	19/04/2020	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		18: 57 05/04/2020	ברני גטניו	05/04/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		19: 39 02/04/2020	ברני גטניו	24/10/2018	1	1: 1000	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426608	073-3426616	amaliaa@land.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	073-3426608	073-3426616	Jerusalemtechnun@land.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו		073-3426608	073-3426616	Jerusalemtechnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545301	08-8677808	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדרי'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		julia@fa-za.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

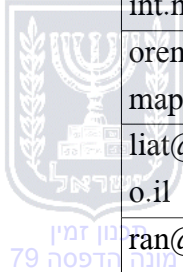


תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת		אליה הנדסה	חיפה	שד הנשיא	135	04-8100085	04-8370781	eliabs@bezeq int.net
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541011	03-7516356	orenb@data map.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאת חיל נורי	115954		טירת כרמל	(1)	4	04-8569003	04-8569010	liat@yenon.c o.il
כלכלה	יועץ כלכלי	רון חקלאי		רון חקלאי כלכלה אורבאנית	מבשרת ציון	(2)		02-6519991	02-6519993	ran@u- haklai.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	לחן סביון		אתוס	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	03-7503660	Lachan@etho s-group.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי		סוטובסקי מערכות אזרחיות	נתניה	אירוס הארגמן	71	077-5447501	077-5447502	sutovsky@int er.net.il

(1) כתובת: היוזמה 4.

(2) כתובת: ת.ד. 602.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

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 מתחם מגורים חדש בהיקף של כ-692 יחיד ו-22,290 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי קרקע משטח למסחר, שצ"פ, דרך מוצעת לשטח למגורים ד', מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
2. קביעת שימושים המותרים.
3. קביעת הוראות לבניית יחידות דיור לרבות שטח בניה מרבי, מספר קומות מירבי, גובה מירבי, מספר יחידות דיור מרבי, קווי בניין, פתרונות חניה וכיו"ב.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
6. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
7. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. איחוד וחלוקה בהסכמה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 79תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	11
מבנים ומוסדות ציבור	21
שטח ציבורי פתוח	41
דרך מאושרת	51
דרך מוצעת	61
מגורים מסחר ותעסוקה	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	31
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	21
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	11
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	21
זיקת הנאה	מגורים ד'	11
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	31
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	21
חזית מסחרית	מגורים ד'	11
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	31
סטיו	דרך מאושרת	51
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	21
סטיו	מגורים ד'	11
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	31
סטיו	שטח ציבורי פתוח	41

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,713	9.28
מסחר	26,391	90.29
שצ"פ	125	0.43
סה"כ	29,229	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,619.35	5.54
דרך מוצעת	116.63	0.40
מבנים ומוסדות ציבור	7,284.51	24.94
מגורים ד'	5,035.18	17.24
מגורים מסחר ותעסוקה	7,856.01	26.89
שטח ציבורי פתוח	7,301.13	24.99

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	29,212.81	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>מעונות יום וגני ילדים</li> <li>שרותים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי כושר וכד'</li> <li>מבנים ומתקנים לשרות המגורים והמבנה כגון: מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים.</li> <li>מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים.</li> <li>חניה תת קרקעית.</li> </ol>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת 3 מגדלי מגורים בני 25 קומות וקומה טכנית מעל קומות תת קרקעיות לחניה ושטחי שירות נוספים.</li> <li>מרחק בין המגדלים לא יפחת מ- 20 מ'</li> <li>תותר הקמת מחסנים פרטיים במפלס המרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת 5 קומות מרתף לחניה תת קרקעית ולשטחי שרות נוספים.</li> <li>קווי בניין למרתפי חניה - "0".</li> <li>יוקצה שטח לחניית אופניים על פי התקן במבואות הכניסה ובמרתף.</li> <li>אורור החניונים לא יופנה לאזורים ציבוריים</li> </ol>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שילוב מגורים וגן ילדים, מעונות ומוסדות חינוך :</p> <p>בשני הבניינים המערביים בתא שטח מס' 11 יוקצה שטח עבור גני ילדים/מעונות יום כפי שמשומן בנספח הבינוי כ"תחום למבנה ציבורי ושטחים פתוחים הצמודים לו".</p> <p>א. גן הילדים /המעונות יופרדו ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>ב. חצר הגן/מעונות לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר. במידה וחצר תימצא מתחת לשטח כלהלן, יוקם קירוי המבטיח את בטיחות הנמצאים בשטח החצר.</p> <p>ג. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים והמעונות.</p>
4.2	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>1. מגורים, תעסוקה ומסחר. 2. שרותים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי כושר וכו'. 3. מבנים ומתקנים לשרות המגורים, מסחר ותעסוקה כגון: שטחי תפעול - פריקה וטעינה-, מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים. 4. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. 5. חניה תת קרקעית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת 4 מגדלי מגורים מעל קומת מסחר וקומות תעסוקה עד לגובה כולל של 26 קומות כולל קומה טכנית. 2. המרחק בין מגדלי המגורים מעל קומת מסד לא יפחת מ- 20 מ'. 3. תכנית מגדל מקסימאלית מעל קומת מסד לא תעלה על 850 מ"ר (כ"א מהמגדלים). 4. הכניסות למגורים ולשימושי המסחר והתעסוקה יהיו נפרדות להולכי רגל. 5. קו בניין עילי למיקום המגדלים כפי שמסומן בתשריט ובנספח בינוי. 6. תתוכנן חזית מסחרית במקומות המצוינים לכך בתשריט. לפחות 70% מאורך החזית קומות המסד למסחר ותעסוקה יוצמדו לקו בניין וילוו על ידי מעבר מקורה, סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת. 7. החזית המסחרית תוקם בנסיגה מהקומות שמעליה באופן שיווצר מעבר ציבורי מקורה/קולונדה בשטח המסומן לכך בנספח הבינוי. 8. תותר הקמת מחסנים פרטיים במפלס המרתף התת קרקעי בשטח המירבי 6 מ"ר.</p>	א
<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה למסחר, תעסוקה ומגורים תותר בקומות חניה תת קרקעיות בלבד. 2. חניה על פני הקרקע תותר לרכב חירום בלבד. 3. יוקצו שטחים לפריקה וטעינה במרתף חניה בלבד ואלה יתוכננו באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים תוך הפרדה בין שטחי החניה המיועדים לשימושים השונים בקומות החניה התת קרקעיות. 4. מיקום הכניסה והיציאה של כלי הרכב לחניון כפי שמסומן בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקום הכניסה הסופי ייקבע בתכנית הבינוי ע"פ הקבוע בסעיף 6.2. 5. יוקצה שטח לחניית אופניים על פי התקן במבואות הכניסה או במרתף העליון.</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שטח בתוך רדיוס מגבלות בניה מתחנת תדלוק 80 מ' האוסר על הקמת שימושים למבנים ומוסדות ציבור. בשטח זה לא תותר הקמת שימושים למבנים ומוסדות ציבור.</p>	ג
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	4.3
<p><b>שימושים</b></p>	4.3.1
<p>מוסדות חינוך ותרבות כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים וכו'. מסחר בחזית מסחרית כמסומן בנספח בינוי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.3.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	א

## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

1. החזית המסחרית הפונה לרח' ז'בוטינסקי תוקם כחזית מלווה רחוב לפחות ב- 70% מסך אורך דופן תא השטח. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
2. הוראות בניה ירוקה
  - 2.1 הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה תוך מתן דגש לנושאים הבאים:
    - א. העמדת המבנה.
    - ב. התייעלות אנרגטית.
    - ג. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום.
    - ד. בניה משמרת מים.
    - ה. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור.
    - ו. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים.
    - ז. קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התוכניות יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות ובתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.
    - 2.2. בינוי גגות וגידור יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של העיר אשדוד.
  3. הוראות לעניין היחס בין המבנה לשצ"פ:
    - כניסה ראשית למבנה בית הספר תתוכנן משצ"פ כפי שסומן בנספח בינוי.
  4. כדי לשמור קשר בין הש.צ.פ. בתא שטח 41 לבין חצר המוסד הציבורי יותרו לפחות 30% מהדופן המערבית של המגרש בלתי מבונה. החלק המבונה יהיה בקוו אפס.

## ב חניה

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
2. החניה תהיה במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי. במפלס הקרקע יותרו לא יותר מ- 5% מסה"כ מקומות החניה הנדרשות למבנה.
3. חניית אופניים תהיה במפלס הקרקע בסמוך ככל האפשר למבנה או למגרש.

## ג ניהול מי נגר

- לפחות 30% משטח המגרש הכולל יתוכננו כשטחים חדירי מים.  
שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים.

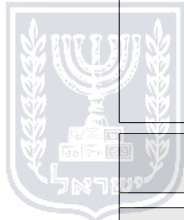
## 4.4

## שטח ציבורי פתוח

## 4.4.1 שימושים

1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.
2. מגרשי משחק וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.
3. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים כגון חדר טראפו, חדרי תקשורת וכו'.
4. דרכי גישה/ זכות מעבר לרכב חרום באישור מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת תשתיות.
5. אלמנטים להצללה: פרגולות, סככות ומצללות.

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכסית של עד 25% משטח המגרש.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> השימושים המותרים: דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> 1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט. 2. לאורך הדרך ינטעו עצי צל בוגרים. 3. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> 1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט. 2. לאורך הדרך ינטעו עצי צל בוגרים. 3. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)		282		58949	21407		) 12690 (2	) 24852 (1	5037	11	מגורים	ד' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)				900			300	(4) 600	5037	11	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	5	(6) 26	95	282	21407		12990	25452	5037	11	<סך הכל>	ד' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)		410		) 87716 (8	) 33406 (7		) 18450 (2	) 35860 (1	7860	31	מגורים מסחר ותעסוקה	ד' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)				) 27660 (9			8300	19360	7860	31	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							(9) 4860			) 2430 (10	2430	7860	31	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	5	(11) 26	95	410	33406		29180	57650	7860	31	<סך הכל>	ד' מגורים	
							20774	6196	0	2916	11662	7289	21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ומוסדות ציבור	
							700			200	500	7289	21	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
				1	6	25		21474	6196		3116	12162	7289	21	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
					1	7		200			(13) 200	7305	41		שטח ציבורי פתוח	



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. תכסית לתא שטח היא תכסית מרבית כולל מרפסות ובליטות של המבנה.
- ב. מספר קומות מעל הכניסה הקובעת לא כולל קומת גג טכני לשרות המבנה וקומה טכנית כפי שמפורט בהערה מס' 6 ו- 11.
- ג. תמהיל דירות:
  - דירות קטנות - 40%, עד 75 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי כולל ממ"ד ומרפסת).
  - דירות בינוניות - 40%, עד 100 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי כולל ממ"ד ומרפסת).
  - דירות גדולות - 20%, מעל 100 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי כולל ממ"ד ומרפסת).
  - ד. תותר הורדת שטחי בניה על קרקעיים אל תת הקרקע.
  - ה. תכסית תת קרקעית מקסימאלית לכל שימוש - 85% משטח המגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטח עקרי כולל 150 מ"ר למועדון דיירים לבניין וכולל זכויות בניה עיקריות למרפסת לכל יחידות הדיור.
- (2) שטחי השרות הינם עבור ממ"דים, מחסנים דירתיים וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים וכו'.
- (3) ע"פ המסומן בתשריט.
- (4) בשני מבנים מערביים במפלס הכניסה הקובעת ובשטח בין המגדלים, יוקם מעון יום בעל 2 כיתות בשטח מינימלי של 150 מ"ר לכל כיתה. עבור כל כיתה יוקצה שטח מינימלי של 75 מ"ר עבור חצר/ גינה פתוחה הכל בתהאם למסומן בנספח הבינוי.
- (5) תכסית תת קרקעית מקסימאלית לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- (6) מספר הקומות המירבי הכולל לכל השימושים יהיה 25 קומות וקומה טכנית.
- (7) שטח כולל שטח שרות למגורים, מסחר ותעסוקה לפי תכסית מקסימאלית 85% משטח המגרש.
- (8) כולל שטח שרות למסחר ותעסוקה תת קרקעי.
- (9) לא כולל שטח שרות תת קרקעי.
- (10) שטח שרות כולל שטח לקולונדה בקומת קרקע.
- (11) מספר הקומות המירבי הכולל לכל השימושים יהיה 25 קומות וקומה טכנית. מספר קומות המסד לתעסוקה לא יעלה על 5 קומות כולל קומת מסחר.
- (12) ניתן להוסיף קרוי בהיקף של 25% משטח המגרש לצורך הצללה.
- (13) שטח לצרכי מבנים ומתקני תשתית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה הראשון:

1. הכנת תכנית בינוי לכל שטח התכנית בקני"מ 500: 1. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
  - 1.1 הוראות לעבודות עפר והכשרה הנדסית:
    - א. תכנית סופית של מפלסי הקרקע בכל שטח התכנית כולל השטחים הציבוריים ומגרשי הבניה למיניהם.
    - ב. קביעת מיקומם, גובהם, ומאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים של קירות התמך והגדרות ע"פ הנחיות תכנית זו ונספחיה.
  - 1.2 הוראות לטיפול במרחב הציבורי:
    - א. התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
    - ב. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
    - ג. ציון מיקום כניסות רכב לחניונים בתוך תאי השטח.
  - 1.3 הוראות לקביעת מפלסי הפיתוח:
    - א. ציון מפלס הכניסה הקובעת לבניין בכל תא שטח.
    - ב. ציון מפלס הקרקע המתוכננת במרווח קדמי ואחורי של תא השטח.
  - 1.4 הוראות לטיפול בחזות המבנים:
    - א. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.
    - ב. הוראות לתאום בין חזיתות של בניינים סמוכים במישור החזית.
    - ג. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.
    - ד. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
2. הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.
3. הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.



**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח:

1. הגשת תכנון מפורט לתא השטח. קנה מידה של התכנון המפורט יהיה 1:250. בהתאם לתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 1.1 לעיל, כל זאת כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.
2. התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כפי הנדרש במדיניות הוועדה המקומית התקפה לאותה עת.
3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה וקבלת אישור מכון התעדה מוסמך.
4. הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.
5. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו. 2006
6. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה



## תנאים למתן היתרי בניה

- מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
8. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
9. רישום זיקת הנאה ע"י דין.
10. תנאי להיתר בניה למבנה ו/או מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
11. ביצוע סקר גזי קרקע בתיאום ואישור מול המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצע איטום מרתפים כנגד חדירת גזי קרקע.
12. יש להמציא לוועדה את המסמכים הבאים:
- א. התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויה, שלא תמוחזר בתחומי התכנית, באתרים מורשים ומאושרים.
- ב. תחשיב כמויות הפסולת הצפויה להיווצר כתומות ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).
- ג. הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה
- 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.
13. אישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד-חבל יבנה לאורור החניון.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון התכנית בסימון הלילה - התקנת לפחות 2 תאורות L810 תכנון זמין מונה הדפסה 79.
- בקצוות המנוגדים של המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
15. הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם שימושי המגורים, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין למגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.
16. בבקשה להיתר, אשר אינו ממצה את יחידות הדיור או את זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקנה מידה 1:100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.
17. אקוסטיקה:
- א. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת חוות דעת מאיגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד/משרד להגנה"ס לעניין הצורך בחו"ד מומחה אקוסטיקה. על אף האמור לעיל, ראו איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד/המשרד להגנת הסביבה שנוכח המידע והתכניות שהועברו אליה על ידי מגיש ההיתר, כי אין צורך בביצוע חוות דעת כאמור, רשאים הם לפטור מהצורך בביצועה.
- ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת נספח אקוסטי שיתייחס לרעש התחבורתי משד' בן גוריון ויאושר מול איגוד ערים אשדוד/המשרד להגנת הסביבה. במידה ויתגלה כי צפויות חריגות רעש, יפורטו בנספח האמצעים שיאפשרו עמידה בתקנות המעודכנות לאותה עת, בין היתר באמצעות מיגון אקוסטי דירתי.
18. רוחות:
- תנאי להיתר הוא הגשת חוות דעת למהנדס העיר אשר תפרט את האמצעים למזעור השפעות הרוח בתאי שטח 11, 31.
19. הסדרי התנועה והכניסות לחניונים ייקבעו לעת התכנון המפורט ויאושרו על ידי הגורם

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>המוסמך על פי כל דין כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח מיוחדים:</p> <p>1. לתא שטח 31:</p> <p>א. יקבעו תנאים מפורטים שישולבו בהיתר הבניה ונספחיו, בדבר יעוד שטחי החניה, כולם או מקצתם, כחניון לשימוש הציבור.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול תנאי האוסר הצמדת שטחי החניון המיועד לשימוש הציבור, למשתמשים מסוימים או פרטיים.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול הוראות מחייבות בנוגע להסדרי החניה בחניון לשימוש הציבור.</p> <p>2. לתא שטח 41:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב.</p> <p>3. לתא שטח 51 (דרך מס' 2):</p> <p>הינו תכנון הסדרי תנועה כולל פתרון מתואם עם כיבוי אש, כולל יציאת חירום לשד' בן גוריון.</p> <p>4. בתא שטח מס' 21:</p> <p>תנאי למתן היתר המוסיף שימושים ו/או משנה מיקומם יהיה מימוש הפרוגרמה כפי שמופיעה בתכנית זו, בתיאום עם מה"ע.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מעבר ציבורי להולכי רגל:</p> <p>במקומות המצויינים לכך בנספח הבינוי, יותקן מעבר לציבור להולכי רגל, על פי העקרונות הבאים:</p> <p>א. המעבר יהיה מקורה במקומות שהוא עובר בתחום המבנה.</p> <p>ב. רוחב מעבר הסגור מצידו האחד לא יפחת מ- 3.3 מ' נטו.</p> <p>ג. רוחב מעבר הסגור בשני צידיו לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>ד. גובה המעבר לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>ה. פני רצפת המעבר יתוכננו במשולב ובמתואם עם פני הרחוב או פני השצ"פ הסמוך לו בהמשך רציף ויהיו נגישים ע"פ החוק.</p> <p>ו. שינוי מהוראת הבניה למעבר ציבורי להולכי רגל יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. גינות:</p> <p>א. החצרות הפונות לרחוב, משויכות ו/או משותפות, תהיינה במפלס הרחוב ככל הניתן, ולא יותר מ- 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה.</p> <p>ב. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ. העץ יהיה עץ בכיר (מס' 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות).</p> <p>ג. לאורך המדרכות ינטעו עצי רחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו במערכת השקיה קבועה.</p> <p>ד. חניות לאורחים בתחום תאי השטח יהיו חניות מגוננות ובכל ערוגת גינות יינטעו עץ צל אחד לפחות.</p>	<p><b>6.4</b></p>



<p><b>6.4 הוראות בינוי</b></p> <p>3. מרפסות:</p> <p>תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין ואף מעבר לקווי המגרש מעל שטחים פתוחים ו/ או רחובות גובלים עד לעומק של 2 מ' ובגובה לא יפחת מ- 10 מ' מעל פני הקרקע בכפוף לתקנות ובתיאום הנושא עם מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נטיעת עצי צל ועצים בוגרים:</p> <p>1. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות העירוני לנטיעת עצי צל.</p> <p>2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</p> <p>ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ג. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</p> <p>ד. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. תקן החניה לשימוש "מגורים" יחושב לפי יחס 1:1 (אזור א' בישוב עם מתע"ן) - לא יותר מ- 1 מקום חניה עבור יח"ד. הקצאת יותר מקומות חניה מהיחס 1:1 כאמור יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. מיקום הכניסות התפעוליות למרתף החניה למסחר, ייבחן לעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כולל בחינת האפשרות להסדרת נגישות מהרחוב.</p> <p>4. החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים.</p> <p>5. החניה בתת הקרקע תהיה בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p> <p>1. תברואה</p> <p>א. לשטחי המסחר והתעסוקה תיהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תבוצע הכנה לארובות ומנדפים משטחי המסחר המיועדים לעסקי מזון, עד מעל גובה גג המבנה.</p> <p>ג. מערך פינוי הפסולת שישרת את המבנים יכלול מצניחות אשפה ודחסנים, או בשילוב מערכת קווי הולכה פניאומטיים על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>ד. ייבנו חדרי אשפה למכלי פסולת למיחזור כגון נייר, אריזות וכו', עם נגישות לדיירי המגורים ולשטחי המסחר. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית לטיפול בריחות ובתשטיפים.</p> <p>2. פסולת</p> <p>א. בכל מבנה יוקצה שטח לאצירת פסולת למחזור, אשר יכלול לכל הפחות הפרדה לארבעה זרמים.</p> <p>ב. מכלים לאיסוף נייר ובקבוקי פלסטיק ימוקמו בחדרי אשפה בכל מבנה בנוסף למיכלים במתחם הרחוב.</p> <p>ג. מכלים לאיסוף קרטון, מוצרי אלקטרוניקה, סוללות, מוצרי זכוכית, בדים וכו' ייאספו למרכז</p>	<p><b>6.7</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

מחזור מתחמי.

ה. מכלים עבור גזם וגרוטאות, יתוכנן במקום נוח ונגיש משטח אצירה.

ו. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך ולאור שימושי המבנה.

ז. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של העירייה לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.

ט. תאסר בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.

ח. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.

3. רוחות

בשלב התכנון המפורט יש לבחון רוחות בתאי שטח 31, 11 בפינות ויצמן/ז'בוטינסקי ו- ויצמן/בן גוריון.

על מנת למתן את הרוח וליצור אזורים נוחים להולכי הרגל ולסביבה יש להשתמש באמצעים הבאים:

א. דלת כפולה מסתובבת בכניסה לבניינים.

ב. שילוב קירוי (כדוגמת גגון או פרגולה) מעל אזורים בהם צפויה הגברה של הרוחות.

ג. נטיעת עצים בפינות מבנים, ובמעברים בין מבנים (או כל משבר רוח אחר על פי המלצת יועץ הנוף).

4. חומרים מסוכנים

א. בשטח התכנית לא תותר כניסה של עסקים חדשים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסוג החומרים המפורטים בחוזר מנכ"ל המשד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" מ-2011 ועדכנו מעת לעת.

ב. כל השימושים בקרבת תחנות הדלק שבמרחב התכנית יעמדו בהוראות תמ"א 18 על תיקוניה. 5. עתיקות

א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח, 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולהמשיך בעבודות רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק רשות העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבינוי, יהיה מוסד התכנון רשאי לדרוש שינויים בתכנית הבנייה. ככל שיידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקית שמהות השינויים מחייבת.

6. אויר וריחות

א. יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.

ב. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.


ג. יש להגדיר כי בגג כל מבנה יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.

ד. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.

ה. יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.



6.7	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין הדפסה 79</p>	<p>ו. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מואלץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</p> <p>ז. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>7. שפכים</p> <p>א. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש לאיגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.</p> <p>ב. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>ג. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודות היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.</p>

6.8	הוראות בזמן בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>1. פסולת בניין ועודפי עפר</p> <p>1.1 טיפול בעודפי עפר</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ג. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>ד. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>ה. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>1.2 טיפול בפסולת בניין</p> <p>א. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.</p> <p>ב. הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין ומיקומה באתר הבנייה יישקל בתיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד. בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר.</p> <p>ג. טיפול בפסולת יכול מיון, גריסה (בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד) ועירום זמני בתחום התכנית.</p> <p>ד. פסולת הניתנת למחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.</p> <p>ה. פסולת שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.</p> <p>ו. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו נעשה הסכם פינוי.</p> <p>ז. מתן תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.</p> <p>1.3 הטיפול בפסולת הבנייה באתר ההתארגנות</p> <p>א. פסולת תיאסף במשך כל היום בתחום אתר ההתארגנות, על מנת למנוע סחיפה של פסולת אל הסביבה הבנויה.</p> <p>ב. הגדר סביב אתר ההתארגנות תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.</p> <p>ג. בגמר העבודה יפונה האתר מכל פסולת, כולל כל שאריות הפסולת והגידור.</p> <p>ד. פסולת הבניין תופרד למרכיבים: פסולת אינרטי (חול, בטון, בלוקים, חיפויים); נייר וקרטון; ברזל; עץ; פסולת אחרת.</p>



הוראות בזמן בניה	6.8
<p>ה. כל אחד מהמרכיבים ייאסף ויערם בנפרד בתחום ייעודו או בכלי אצירה ייעודים. הפסולת האינרטיית תיאסף במכולות או בשטח האתר בתחום מופרד בגדר. ריכוז הקרטון יעשה באמצעות דחסן קרטונים/מאצרה ייעודית.</p> <p>ו. פסולת מסוכנת תועבר לאתר מורשה עפ"י כל דין.</p> <p>ז. באתר בנייה יהיה נוכח מפקח מטעם קבלן הבנייה לנושא הטיפול בפסולת בניין.</p> <p>ט. כל עבודות שינוע הפסולת וגריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י הקבלנים הנושאים ברישיון עסק ותנאים של הרשויות הרלוונטיות לביצוע עבודות אלה.</p> <p>1.4 הגבלות על מגרסת פסולת בניין</p> <p>א. איסור על טיפול בחומרים מסוכנים.</p> <p>ב. איסור גריסת פסולת אסבסט.</p> <p>ג. אחסון הולם של חומר הגריסה וחומר הגלם למניעת פליטת אבק לסביבה.</p> <p>ד. איסור גריסת חומרי גלם שמקורם מחוץ לאתר הבניה.</p> <p>ה. שמירה על נהלי הטיפול במכלי דלק (אחסון, מאצרה תקנית ותפעול).</p> <p>ו. נקיטת אמצעים למניעת זיהום אויר.</p> <p>ז. חזות- אחסון חומר גלם וחומר גרוס בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום הפעילות בסוף כל יום עבודה.</p> <p>2. מניעת זיהום קרקע ומי תהום</p> <p>א. ניקוז- יש לדאוג לניקוז נאות של אתר ההתארגנות באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים.</p> <p>ב. מכלי סולר עיליים ימוקמו רק בשטחי ההתארגנות ויונחו במאצרות תקניות על-פי דרישות המשרד להגנת הסביבה/איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד.</p> <p>ג. בהיעדר חיבור למערכת ביוב יותקנו באתר שירותים כימיים לשימוש העובדים, אשר יפנו לאתר מוסדר.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.9
<p>1. איכות אויר</p> <p>א. הרטבת החול במים לפני חפירה, בעיקר את שכבת החול העליונה.</p> <p>ב. בעת העמסת החול על המשאיות יש להקפיד לשפוך את העפר מגובה מינימלי ולתוך ארגז המשא.</p> <p>ג. מסביב אתר העבודה תיבנה גדר אטומה בגובה של כ- 2 מטר.</p> <p>ד. מהירות הנסיעה בתוך שטח העבודות תוגבל לכ- 15 קמ"ש.</p> <p>ה. ארגז המשאית יכוסה כיסוי מלא כנדרש בתקנות התעבורה.</p> <p>ו. יבוצע טיטוא, במידת הצורך, של עפר מדפנות ארגז המשאית, לפני כל יציאה מתחום אתר העבודות.</p> <p>ז. כבישי האספלט סביב המתחם יטואטאו בתדירות מספקת למניעת הצטברות עפר, אולם לא פחות מפעם אחת ליום.</p> <p>ח. תבוצע הרטבה של ערימות עודפי העפר בתדירות מספקת.</p> <p>ט. ציוד מכני מונע ע"י מנועי בנזין או דיזל יתוחזקו לפני הגעתם לשטח ובמידת הצורך באתר עצמו על מנת להבטיח שהמנועים יעבדו באופן יעיל ופליטות עשן וריחות תהיינה מינימאליות. במידה ונמצא שהציוד פולט עשן או ריחות ברמה בלתי סבירה ו/או תתקבלנה תלונות תושבים, מפעיל הציוד יבצע לאלתר בדיקה לאיתור מקור הריח, תחזוקה של המנוע ובמידת הצורך תיקונו כך שימנע את המטרד.</p>	



<b>6.9</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
<p>י. שרולי פסולת בנייה יותקנו החל מהקומה השנייה לבניין ודרכם תשונע הפסולת מהמבנה אל אזור האצירה.</p>	

<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>ניהול מי נגר עילי וניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.</li> <li>2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, 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').</li> <li>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם לנספח ניהול מי נגר של תכנית זו. כל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>4. מי הנגר העילי יופנו לשטחי החדרה למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר בתחומי התכנית. בשטח המיועד להחדרה ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</li> <li>5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורי הגינות.</li> <li>6. שימוש בבניה ופיתוח משמרי מים כגון:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שמירה על תכונות החלחול של הקרקע (אומדן הערך הממוצע במישור החוף הוא 30 מ"מ לשעה) וזאת על ידי הימנעות מערבוב של פסולת בניין, שימוש באדמת גינה מתאימה וערבוב עם חומרים אוטמים אחרים.</li> <li>ב. תוספת של מתקני החדרה כגון: תעלת החדרה או באר יבשה כאשר אין מספיק שטח חדיר או כתוספת לקליטת עודפים.</li> <li>7. שימוש באמצעים הנדסיים וגננים להגברת קליטת המים בחצר:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הטיית המרזבים של גגות המבנים לתוך הגינות.</li> <li>ב. חסימת יציאת המים אל מחוץ לגבולות המתחם.</li> <li>ג. גינה עם פני קרקע מחופים בצמחיה.</li> <li>ד. שבילים מוגבהים עם מעברי מים מצד לצד.</li> <li>ה. גינון בשולי המדרכות עם אפשרות כניסת מים מהמדרכה.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</li> <li>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</li> <li>4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

<b>תשתיות</b>	<b>6.11</b>
<p>5.חשמל.</p> <p>א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקני טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימאלי של 5 מטרים מחדרים מאוכלסים בדירות מגורים או בשטחי מסחר.</p>	
<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.12</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 11 יהיה תכנון מעבר ציבורי להולכי רגל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 31 יהיה תכנון מעברים ציבוריים להולכי רגל לאורך רחוב ויצמן, ז'בוטינסקי ולאורך תא שטח מס' 41 כפי שמסומן בתשריט ועל פי מפורט בסעיף 6.4 (1).</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 21 יהיה תכנון מעבר להולכי רגל לטובת המדרכה לאורך הרחוב ז'בוטינסקי ומעבר לאורך תא שטח 41. כפי שמסומן בתשריט ועל פי מפורט בסעיף 6.4 (1).</p> <p>4. בתאי שטח 11, 31 במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ניתן להסיט את מיקום זיקות הנאה למעברים פנימיים (חוצים את המגרש) עד ל- 10 מ' ממיקום המצוין בתשריט.</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.13</b>
<p>1. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' ופרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.</p> <p>2. בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים לצרכי ציבור בתאי שטח 11 ירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ חוק ובהתאם למפורט במסמכי התכנית.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על ידי הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.15</b>
<p>א. תובטח חניית הורים לכל אחד מגני הילדים בחניון מוסדר, ללא תשלום, לצורכי הורדה ואיסוף. תנאי זה יהיה תנאי לאכלוס החניון הרלוונטי. רשות רישוי המקומית תקבע את הקשר בין כל אחד מגני הילדים לאחד החניונים הרלוונטים לענין זה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר האכלוס למגורים בתא שטח 11 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואיכלוס המבנה.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.16</b>
<p>מס' יחידות דיור מירבי ומספר קומות מירבי בתכנית הינו מחייב. הוספת יחידות דיור וקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית על פי תקנות התכנון והבניה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצועה תכנית - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79