

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0875328

הרחבת אזור תעשייה צפוני אשדוד

מחוז

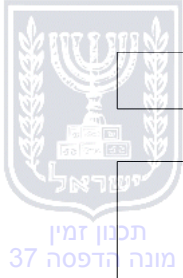
דרום

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

התכנית נמצאת במזרח אזור התעשיה הצפוני של אשדוד, על שטח של כ-360 ד', המיועדים להרחבת אזור התעשיה, בדגש על שימושי תעשיה ואחסנה וכלל התשתיות הציבוריות התומכות.

בכוונת עיריית אשדוד להרחיב את אזור התעשיה הצפוני - פארק עוגנים. על פי ניתוח כלכלי שנערך עבור העירייה, עלה הצורך במגרשים לטובת מרכזים לוגיסטיים. בנוסף, ישנו צורך להוציא מרכזים לוגיסטיים מתוך העיר אל אזור התעשיה. ורצון העיר הוא להציע מגרשים אשר ימשכו חברות נוספות להצטרף אל שטחי התעשיה והאחסנה המוצעים.

התכנית מציעה הסדרת שימושים על תוואי "תחום הסקירה" של תמ"א 37/3.ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית	603-0875328
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
	360.505 דונם

סוג התכנית	1.4
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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	172094
קואורדינאטה Y	639353

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת:

-מערבית לכביש 4, בקרבה למחלף אשדוד צפון.

-דרומית לכביש "הקשת" העתיד לחבר את אשדוד עם כביש 4 במחלף אשדוד צפון.

-מזרחית לתכנית אזור התעשייה הקיים תכנית מספר 3/בת/18 ושינוייה

-צפונית לתוואי רכבת כבדה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

א.ת. צפוני חדש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2043	מוסדר	חלק	4	1-3, 5-7, 9, 15-16, 19, 24
2044	מוסדר	חלק		2-3, 31, 34
4882	מוסדר	חלק		26, 28, 31, 39

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
119 /101 /02 /3	401 - 400 ,300 ,204 ,2028 ,2000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

שורות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות		8688	3740		12/02/2020
תמא/ 1 / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 37 / 3 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
101 / 02 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 3 ממשיכות לחול.	761	1377		06/05/1960
89 / 101 / 02 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 3 ממשיכות לחול.	5419	3548		24/07/2005
603-0295667	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0295667 ממשיכות לחול.	7278	7564		06/06/2016
בר/ 304	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 304 ממשיכות לחול.	6593	4705		19/05/2013
119 / 101 / 02 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 3 ממשיכות לחול.	6656	3762		20/03/2013

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתת"ל/ 79 אשר נמצאת בהליכי אישור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דורית שפינט		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	10/12/2023	דורית שפינט	14: 34 10/12/2023	נספח בינוי	לא
חתכים	מנחה	1: 1250	1	31/05/2023	דורית שפינט	22: 14 31/05/2023	חתכים עקרוניים	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 10000	1	20/12/2020	דורית שפינט	08: 40 21/12/2020	רקע סטטוטורי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/07/2020	זאב וייס	11: 55 20/03/2022	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/06/2023	דבורה סטולרסקי	08: 12 12/06/2023	נספח תנועה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		26	01/06/2023	יונתן שביט	08: 02 12/06/2023	נספח ניהול נגר	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	31/05/2023	נחמיה קפקה	08: 08 12/06/2023	נספח מים וביוב	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		45	11/06/2023	רן קליק	08: 09 12/06/2023	נספח חוות דעת סביבתית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	06/06/2023	אורי הנאור	08: 10 12/06/2023	תכנית פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	3	14/09/2021	דר' רקפת הדר גבאי	11: 13 06/10/2021	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		54	03/10/2021	דר' רקפת הדר גבאי	10: 03 06/10/2021	סקר וחוות דעת לעצים	לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד (1)		ועדה מקומית	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545454		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 10.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מנהל פרויקט	יועץ	יואב אלון		י.ד. ירדן אלון נהול נכסים ובנין בע"מ	אור יהודה	(1)	8	03-3036060		yoav@ydyarden.co.il
בוטנאית ואגרונומית	סוקר עצים	דרי רקפת הדר גבאי	0	דר רקפת הדר גבאי	צור הדסה	(2)	34			dryy@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי הנאור		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(3)	49			uri@rimon-land.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זאב וייס	516115284	קנה מידה מדידות והנדסה בע"מ	רמת גן	(4)	38	03-5442605	03-5442606	knemida@knemida.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	דבורה סטולרסקי	514364926	דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נירית	(5)	301	09-9741983		deborah@dseing.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק	512806886	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב-יפו	(6)	6			ran@yozmot-sviva.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	נחמיה קפקה	512968934	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה (7)	65			nechemya@hmdy.co.il
הידרולוג	יועץ	יונתן שביט	512307265	ד.ח.ב. מד בע"מ	נתניה	(8)	1	09-8923256		jonatansh@dhvmed.com

(1) כתובת : 8.

(2) כתובת : 34.

(3) כתובת : ברכיה 49, חוף אשקלון.

(4) כתובת : 38.

(5) כתובת : 301.

(6) כתובת : 6.

(7) כתובת : 65.

(8) כתובת : 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה הצפוני באשדוד לכיוון מזרח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של דרך, תעשייה, תעשייה אחסנה ויעור לשטח ביעוד תעשייה ואחסנה, דרך ו/או טיפול נופי, מתקן הנדסי, דרך ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות ליעודי קרקע ושימושים, לרבות הוראות בינוי, פיתוח, תנאים למתן היתר בנייה.
3. קביעת הנחיות סביבתיות לשמירת איכות הסביבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	203 - 201
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטחים פתוחים	101
שטח ציבורי פתוח	105 - 102
דרך מוצעת	4 - 1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
תעשייה ואחסנה	412 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	4 ,1
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה ואחסנה	409 ,403
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4 ,2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה ואחסנה	411 ,409 ,403 ,401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה ואחסנה	408 ,402 ,401
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	101
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	101
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	101
הנחיות מיוחדות	תעשייה ואחסנה	408 ,407
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	4
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	103
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים	101
חורשה לכריתה	תעשייה ואחסנה	411 ,409 ,404 ,403 ,401
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	105
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	101
חורשה לשימור	תעשייה ואחסנה	407 ,404 ,403 ,401
מסדרון אקולוגי	שטחים פתוחים	101
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	4 ,2 ,1
קו בנין מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	102
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	101
קו בנין מתוכנית קודמת	תעשייה ואחסנה	412 - 409 ,407 ,403 - 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,670.11	3.52
שטח פתוח פרטי	45,227.24	12.55
תעשייה	180,777.38	50.15
תעשייה, אחסנה וייעור	68,934.79	19.12
תעשייה ואחסנה	52,896.26	14.67
סה"כ	360,505.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	25,783.21	7.15
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22,020.31	6.11
מבנים ומוסדות ציבור	3,805.48	1.06
מתקנים הנדסיים	2,623.55	0.73
שטח ציבורי פתוח	3,430.35	0.95
שטחים פתוחים	96,904.59	26.88
תעשייה ואחסנה	205,938.29	57.12
סה"כ	360,505.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה ואחסנה
4.1.1	שימושים
	א. מחסנים לוגיסטיים ב. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ושטחים לאחסנה פתוחה. ג. בתי קירור, אחסנה ואריזה. ד. משרדים הנלווים לשימושים הנ"ל. ה. לא תותר הקמת תחנות תדלוק, גני אירועים ואולמות אירועים, אולמות תצוגה וחנויות מפעל מושכי קהל. ו. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט. ז. לא יותרו תחנות כח ומפעלים לטיפול בפסולת, למעט מתקן תרמי בתכנית ות"לית. ח. תותר הקמת תחנת טרנספומציה בתחום המגרש. ט. תותר העברת תשתיות ציבוריות דרך המגרשים בין גבול מגרש לקו בניין. י. לא יותר ייצור, שיווק ואחסנה של מזון, תרופות, קוסמטיקה ומפעלי מים רגישים. יא. תאסר אחסנה של חומרים מסוכנים או שימוש בהם וכן לא יתאפשר שימוש בהם לשם ייצור, שיווק ואחסנה של מזון, תרופות, קוסמטיקה ומפעלי מים רגישים לפי דרישת משרד הבריאות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. פיתוח המגרש: א. ניקוז שטח המגרשים יהיה לכיוון שטחי הגינון ומהם לכיוון הדרכים הגובלות. ב. במגרשים 301, 402-407 תהיה עדיפות לשימוש אחסנה, ללא פעילות לילית ומפגעים אקוסטיים. 2. תשתיות: בתכנית הבינוי והפיתוח יקבעו שיפועי המגרשים וכיווני נגר. 3. חניה: א. חניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובנוסף יתווסף 5% עבור רכב פרטי למגרש עבור חניה למבקרים. ב. החניה תהיה בתחומי המגרש ובכפוף להנחיות המרחביות. 4. שמירה על עצים: א. שמירה על עצים מוגנים ערכיים במיוחד כולל שיטה מלבניה, פיקוס השיקמה ושיוף מצוי.
ב	הוראות פיתוח במגרשים 301, 402, 403-407: 1. תחויב הגשת נספח תאורה על ידי יועץ תאורה המפרט הנחיות לצמצום מפגעי זיהום אור.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	עבור תחנות שאיבה קיימות בשטח התכנית, כחלק ממתקן מקורות 'בנה 4'.

מתקנים הנדסיים	4.2
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח א. תחנות השאיבה ישולבו בפיתוח הנופי ויטופלו באופן שיתחשב בניראות שלהן, והן יוצנעו ככל שניתן. ב. הפיתוח סביב תחנות השאיבה ילווה בנטיעות עצים. ג. כל בניה חדשה במגרשים אלה, למעט פיתוח נופי, תהיה בתיאום ועל דעת חברת מקורות ומשרד הבריאות.	א
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
למעבר רגלי וכלי רכב כולל שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חנייה עילית ותת קרקעית מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות, נטיעות וגינון ציבורי.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח הדרכים יפותחו בשילוב עם גינון, תאורה ושילוט.	א
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
א. מוסדות ביטחוניים, תחנת כיבוי אש, תחנת עזרה ראשונה, תחנת משטרה, מקלטים ציבוריים. ב. מטווח. ג. מחסנים לוגיסטיים ומחסנים לשעת חירום. ד. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה לשימושים הנ"ל. ה. משרדים הנלווים לשימושים הנ"ל. ו. תותר הקמת תחנת טרנספומציה בגבול המגרש. ז. תותר העברת תשתיות דרך המגרשים בין גבול מגרש לקו בניין. ח. לא יותרו שימושים רגישים כגון: דיור מוגן ומוסדות חינוך מכל סוג. ט. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבנייה של 50%.	
הוראות	4.4.2
בינוי תותר בניה בקו בניין עד 0 קדמי, צדדי ואחורי. בנוסף, לא תתאפשר פתיחת חלונות בקווי בניין 0 צדדי ואחורי.	א
הוראות פיתוח 1. פיתוח המגרש: ניקוז שטח המגרשים יהיה לכיוון הדרכים הגובלות ו/או לשטחים פתוחים ושטחי הגינון בלבד. 2. תשתיות: בתכנית הבקשה להיתר יקבעו שיפועי המגרשים.	ב

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

3. חניה :

- א. חניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובנוסף יתווסף 5% עבור רכב פרטי למגרש עבור חניה למבקרים.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש ובכפוף להנחיות המרחביות.

4.5

שטחים פתוחים

4.5.1

שימושים

מסדרון אקולוגי

4.5.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט : מסדרון אקולוגי

- בתוכנית פיתוח יש לשלב אקלוג בתכנון ובהתאם להנחיות הדוח אקולוגי, להטמיע את הנחיותיו בתכנון. הדו"ח יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס שיכלול תיאור של שימור המערכת האקולוגית, הנופית ותיאום הממשק הבנוי עם השטח הפתוח לרבות שמירה על מינים מקומיים, מיגור מינים פולשים, מניעת זיהום אור וכו', בתיאום עם רט"ג ועם הגנת הסביבה.
- ברצועת המסדרון האקולוגי, לא תהיה תאורה כלל. יש להגביל את התאורה ולמנוע זיהום אור בגבול השטח המיועד לפיתוח כך שהיא לא תפריע לתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית חיות הבר. יש למנוע זיהום אור בשטחי הפיתוח המתוכננים בתכנית ולמנוע זליגתם אל השטח הפתוח בתחום המסדרון כך שהיא לא תפריע לתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית חיות הבר.
- גידור בתחום שטח המסדרון יתואם ויאושר ע"י רשות הטבע והגנים ובפרט יש להסיר כל גידור קיים הפוגע בתפקוד המסדרון בתחום התכנית, תוך תיאום עם חברת מקורות ורכבת ישראל.
- הנחיות למניעת מפגעי תאורה ורעש כלפי שטח המסדרון בסעיף 6.11 ב ו-ג.

ב

הוראות פיתוח

- בתא שטח 101 יותרו כל השימושים המותרים בשמורת טבע מוצעת ע"פ תמ"א 1, בתיאום ואישור רשות הטבע והגנים.
- בתא שטח 101 ישמר לטובת מסדרון אקולוגי המקשר בין שמורת "שיטה מלבינה" לשמורת פלמחים".

ג

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

בתחום זה בתא שטח 101 תותר הנחת קו מי מערכת ע"פ תמ"א 1, בתיאום ואישור רשות הטבע והגנים.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

- קווי תשתית.
- שבילים
- דרכי גישה/זכות מעבר לכניסה לתא שטח 411.
- דרכי גישה/זכות מעבר לכניסה לתאי שטח 201-203.

4.6.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

4.6

שטח ציבורי פתוח

1. תאי שטח 102-105 ישמרו לטובת שימוש תשתיות של חברת מקורות.

4.7

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.7.1

שימושים

כל השימושים המותרים עפ"י תכניות מאושרות:

- מגבלות בניה ופיתוח (עפ"י תת"ל 79):

ייעודי הקרקע בתחום זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכנית שתאושרנה על פי כל דין, בכפוף לתיאום עם יזם התכנית, ואישור מוסד התכנון שלא ייפגעו הקמת המסילה ותפעולה, אחזקתה והשימוש בה לרבות בטיחות המסילה והמשתמשים בה. אישור כאמור לא ידרש לשטחי חנייה, אחסנה פתוחה, קווי תשתית, דרכי שירות חקלאיות או מבנים חקלאיים קלים, שבילי אופניים ושבילי מטיילים, ככל שהקמתם תותר בדין. היתרי בניה ינתנו ע"פי כל דין לאחר תיאום עם יזם התכנית.

- רצועת תשתיות (עפ"י תת"ל 79):

א. קווי תשתיות לרבות קווי הולכת גז, דלק, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכן מתקנים נלווים.
ב. שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמת התשתיות לתפעולה. לרבות עירוס עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.

4.7.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- רצועת תשתיות (עפ"י תת"ל 79):

יזם התכנית רשאי לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע הנוגעים לעבודות אלה:
א. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח או הגישה אליו לצורך מעברים עיליים ותת-קרקעיים.

ב. הסדרת ניקוז ונחלים.

ג. החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס.

ד. התוויית דרכים/מעברים חקלאיים והסדרתם, לרבות עבודות העפר וקירות תמך לשם כך.

ה. הקמת מיגונים אקוסטיים ומיגונים מפני שטף שדה אלקטרו מגנטי, וכל הנדרש לשם כך.

ו. קווי תשתית ומתקני תשתית ככל שהדבר נובע מביצוע תכנית זו או שאושרו עפ"י כל דין, ובלבד שאין בהם להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.

ז. שטחי התארגנות, מחנות קבלן ודרכים זמניות לזמן העבודות, לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים לייצור בטון וגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן מבצע.

ב

תשתיות

- מגבלות בניה ופיתוח (עפ"י תת"ל 79):

בתחום זה תותר העברת תשתיות שאושרו ע"פ כל דין בתיאום עם יזם התכנית כל עוד אין בהן לפגוע במטרותיה, בתפעולה ובמימושה של תכנית זו.



4.7

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

- רצועת תשתיות (עפ"י תת"ל 79):

בתחום זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי הולכת גז ארציים, קווי מים ראשיים וקווי דלק וכל הנדרש להקמתם, תפעולם ואחזקתם, בכפוף לאישור יזם התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה ואחסנה	401	35123	(1) 35123	(2) 3512		(2) 3512	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	402	41077	(1) 41077	(2) 4107		(2) 4107	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	403	16796	(1) 16796	(2) 1679		(2) 1679	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	404	8414	(1) 8414	(2) 841		(2) 841	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	405	6291	(1) 629	(2) 627		(2) 627	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	406	3450	(1) 3450	(2) 345		(2) 345	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	407	9449	(1) 9449	(2) 944		(2) 944	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	408	10273	(1) 10273	(2) 1027		(2) 1027	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	409	17718	(1) 17718	(2) 1771		(2) 1771	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	410	21513	(1) 21513	(2) 2151		(2) 2151	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	411	15968	(1) 15968	(2) 1596		(2) 1596	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
תעשייה ואחסנה	412	19982	(1) 19982	(2) 1998		(2) 1998	120	60	(3) 42	(4)	(4)	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
מבנים ומוסדות ציבור	301	3818	(1) 7636	(2) 763		(2) 763	280	(4)	16	(6)	(4) 1	(5) 5	(5) 5	(5) 5	
מתקנים הנדסיים	201	1045	250	50		50		50	6	1	1	(5) 1	(5) 1	(5) 1	
מתקנים הנדסיים	202	1002	250	50		50		50	6	1	1	(5) 1	(5) 1	(5) 1	
מתקנים הנדסיים	203	613	250	50		50		50	6	1	1	(5) 1	(5) 1	(5) 1	

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

הוראות טבלה 5:

א. גודל מגרש מינימלי בייעוד תעשייה ואחסנה הינו 3,000 מ"ר.

ב. זכויות עבור מתקנים טכניים:

בייעודים דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, תתאפשר תוספת זכויות בתת הקרקע עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 70 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6 בנושא "תשתיות" לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, בהיקף של עד 50% ובאישור הועדה המקומית. ב. שטח גלריה עד 50% משטח קומה, כלול בשטחי הבניה..
- (2) שטחי שרות: השטחים הכלולים במניין שטחי השירות יהיו- א. מבואות, חדרי מדרגות ומעברים. ב. מרחבי ביטחון ובטיחות. ג. מערכות טכניות ומתקני שירות. ד. חניה מקורה לרבות מרתף חניה. ה. פינות ישיבה מקורות..
- (3) תותר בנוסף בניית 4 מטרים עבור מתקנים טכניים בלבד הדורשים הבלטה מיוחדת מעל מישור הגג אך לא יותר מ-15% משיטחו..
- (4) א. בתיאום ואישור הועדה המקומית אשדוד. ב. קומת עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש תחושב במניין הקומות ואחוזי הבניה..
- (5) א. בקו בניין אפס ניתן יהיה להקים מבנים ומתקני עזר המשרתים את השימושים (כגון: מבנה שומר, חדרי טרנספורמציה, מתקני אשפה וכד'). ב. קווי הבניין מתחת לפני הקרקע יהיו עד גבול המגרש תוך השארת 20% שטח חלחול שאינו מבונה בתת הקרקע..
- (6) בתיאום ואישור הועדה המקומית אשדוד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- א. פיתוח התכנית ומגרשים בה יעשו בהתאם למסמך הנחיות מרחביות של העיר אשדוד החל על השטח לעת עריכת היתר הבניה ובתיאום עם הועדה המקומית.
- ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים.
- א. תנאים להיתר לעבודות פיתוח:
1. טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.
 2. אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.
 3. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ע"י מהנדס העירייה, לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. כאמור בסעיף 6 בנושא "תכנית בינוי".
 4. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
 6. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
 7. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב.
 8. על מנת למנוע הפרה של שטחים טבעיים, מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית, למעט בתחום מסדרון אקולוגי והשטחים הגובלים בו, בתיאום עם רט"ג.
 9. תא שטח 101 יוגדר כשטח אל-געת ויגודר בתיאום עם רט"ג עם תחילת הפיתוח.
 10. לפני תכנון מפורט יש לבצע סקר צמחייה מפורט. יש להגן על הצמחים במקומם במידת האפשר. בכל מקרה שתידרש העתקה של גיאופיטים יש לקבל היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים מרשות הטבע והגנים ולבצע העתקה של פקעות ואיסוף זרעים על פי הנחיותיהם.
 - מיגור מינים פולשים בשטח שיוותר כמסדרון אקולוגי ושיקום הצמחייה הטבעית בשטח. שימוש במינים מקומיים בלבד בגינון בשטח התכנית.
- ב. תנאים להיתר בניה ראשון בתכנית:
1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.5 בנושא "תכנית בינוי".
 2. תנאי למתן היתרי חפירה לתשתיות הינו הכנה של תוכנית ניהול מי נגר במתחם, כולל ביצוע בריכת הוויסות כמתואר בנספח הניקוז.
 3. אישור רשות הניקוז האזורית ואישור מהנדס העירייה לתכנית ניקוז לתחום הקו הכחול של תכנית זו.
 4. עמידה בתנאי ניקוז הנגר העילי המפורטים בסעיף 6 בנושא "ניהול מי נגר".
 5. הבטחת ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות.

תנאים בהליך הרישוי	6.2
6. אישור פתרון קצה לביוב והבטחת הקמתו. 7. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום בכל שטח התכנית.	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
ג. תנאים להיתר בניה לכל מגרש: 1. תכנית הבקשה להיתר תתייחס לנושאים המפורטים להלן והיא תאושר על ידי הועדה המקומית אשדוד. 2. בתכנית המגרש שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו פתרון הניקוז של המגרש, שטחי הגינון והחנייה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור לפי הנחיות העירייה המעודכנות. לתכנית תצורף תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר. 3. עמידה בתנאים הסביבתיים המפורטים בסעיף 6 בנושא "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה". 4. בקשות להיתר לשימושים בעלי השפעות סביבתיות יכללו, לפי דרישת הועדה המקומית ומנהלת אזור התעשייה, שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים בשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה וכד'. 5. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מאושר על פי כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות. 6. פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדין. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. 8. עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידה מפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (סעיף לבנייה חדשה). 9. אישור פיקוד העורף לפתרונות למיגון בתחום המגרש. 10. אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ואישור מהנדס הועדה המקומית. 11. מתן רישיון לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרה בסעיף 83 ג' לחוק יהיה ע"י פקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות. 12. תידרש בדיקת התכנות לייצור חשמל פוטו וולטאי על גגות המבנים. ככל הניתן, ייעשה שימוש בתאים פוטו-וולטאיים לייצר חשמל לאנרגיה מתחדשת. 13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 14. מפעלים ומחסנים שעוסקים בחומרים מסוכנים יחויבו בהגשת סקר סיכונים ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה. 15. תנאי להיתר בניה במגרשים הנ"ל יהיה הגשת סקר אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד- חבל יבנה	
תנאים בהליך הרישוי	6.4
סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות	
תנאים להיתר בניה למגרשים ספציפיים בתכנית: 1. בתחום החופף למערכת הולכת הגז הטבעי מתוקף תמ"א 37/3 ב יתואם עם בעל הרישיון	

6.4

תנאים בהליך הרישוי סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

להולכה. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע. יש לבצע תאום עם חברת נתג"ז בשלב תכנון מפורט בכל הקשור לביצוע כבישים, תשתיות, מפלסי קרקע ומעבר כלים כבדים בסמוך למערכת ההולכה.

2. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת הולכת וחלוקת הגז הטבעי עפ"י תמ"א/ 3/37 /ב יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעלי הרישיון להולכת וחלוקת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי.

3. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א/ 3/37 /ב ונגזרותיה.

6.5

תכנית בינוי

לפני תחילת העבודות וכתנאי לעבודות עפר ופריצת דרכים בשטח התכנית תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בקנה מידה 1: 250 לאישור הועדה המקומית.

בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן : חלוקה למגרשים, מפלסי המגרשים, הכניסות למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונות, שיקום נופי, מעבר קווי תשתיות וחיבור מגרשים. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל ותלווה על ידי אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י הועדה המקומית.

6.6

הוראות פיתוח

1. תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית הבינוי ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב.

2. קירות תומכים שגובהם יעלה על 5 מ' יבנו בדירוג לפי ההנחיות המרחביות או הנחיות מחלקת נטיעות.

3. במפלסי הדירוג יהיה מילוי באדמת גן לשתילה בעומק של 1 מ' לפחות. תהיה שתילה של עצים, תוך הבטחת מערכת השקיה ממוחשבת.

4. חומרי גמר של קירות תמך יהיו מחומרים איכותיים שיאושרו על ידי הועדה המקומית, בהתאם להנחיות מרחביות.

5. קירות תמך שבתחומי התכנית ייבנו כקירות ניקיון אשר יבטיחו אי גלישת חומרי עפר ומילוי.

6. לאורך הקירות תינטע צמחייה להסתרת הקיר.

6.7

תשתיות

א. כללי:

1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל בשטחים מבונים, קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.

2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.

3. במקרה של העברת תשתיות בתחום שטחים מופרים, ישוקם השטח באופן שישתלב עם סביבתו לאחר גמר העבודות.

ב. מים:

חיבורי מים יהיו מרשת המים של חברת מקורות.

ג. ביוב:

6.7

תשתיות

1. תשתיות ביוב באזור התעשייה יבוצעו בהתאם לאמור בנספח הביוב או בהתאם לתוכנית ביוב שתאושר כחוק.
2. קווי ביוב בתחום התכנית יהיו קווים מוגנים (קווי פוליאאתילן רציפים, שוחות אטומות, חיבורים גמישים).
- אישור הבקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות יהיה תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה למבנים המיועדים לתעשייה / אחסנה. ביצוע בפועל של עבודות תשתית בהתאם לאמור בהיתר כנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים החדשים.
3. באם פתרון קצה לסילוק שפכי אזור תעשייה ישונה באמצעות תכנית ביוב מאושרת כדין, כל האמור בסעיף א.1 דלעיל יחול על פתרון הקצה המאושר על כל המשתמע מכך.
- ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
 - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן :
 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
 3. בתחום מגרשים בייעוד תעשייה ואחסנה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים רגישים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.8

הוראות בזמן בניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן :

- א. מניעת רעש בעת עבודות הבנייה :
 1. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בניה), התשל"ט - 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.
 2. הפעלת המכוונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בניה), התשל"ט - 1979.
- ב. מניעת מטרדי אבק :
 1. יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

הוראות בזמן בניה	6.8
2. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.	
פסולת בניין לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.	6.9
ניהול מי נגר 1. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לתכנית ניהול נגר בתיאום עם רשות הניקוז, איגוד ערים לאיכות הסביבה, ויאושר ע"י מהנדס העיר. 2. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשגחה של מי נגר, בתחום המגרשים עצמם במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז. 3. המגרשים בשטח התכנית ינוקזו באופן עילי לכיוון הכבישים ושטחים פתוחים. 4. לא יותר מעבר נגר ממגרש פרטי למגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ציבוריים. 5. בתכנון מפורט, יש לתאם את הניקוז של התכנית עם התוכניות הקיימות והמאושרות הגובלות לשטח התכנית. בהתחברות למערכת ניקוז של אזור התעשייה עוגנים תתוכנן בשתי נקודות חיבור. 6. בכל מגרש ישמרו שטחים מחלחלים בהיקף של 20% לפחות, תכסית על ותת קרקעית פנויה מבינוי או בשילוב פתרונות אחרים לאגירה וחלחול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 והנחיות מרחביות. 7. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. 8. על מנת לשמור על כושר הולכה תקין יש להבטיח תחזוקה של מערכת הניקוז, כגון, צנרת תת-קרקעית, מעבירי מים ותעלות ניקוז פתוחות. 9. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. 10. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות. 11. נפח הנגר הנוצר בשטחי הגגות ובשטחים הירוקים בתכנית, ינוהל בתחום התכנית עצמה. 12. גר הנוצר במשטחים התפעוליים יפונה למערכת הניקוז. מגרשים המיועדים להקמת צתקן תרמי בתכנית ות"לית ינוקזו ישירות למערכת ההובלה, ללא אמצעים לחלחול או החדרת נגר. 13. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשגחה של מי נגר בתחום המגרשים עצמם, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז. 14. בתחומי מפעלים והעסקים תעשה הפרדה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי ומערכות לאיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול.	6.10

6.10

ניהול מי נגר

14. מי נגר ממרזבי הגגות יופנו לשטח חדיר מים, מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
15. מי נגר ממשטחי תפעול וממיסעות בשטח המגרשים יופנו למתקני קדם טיפול לפני הרמתם לשטחי חלחול או למערכת ניקוז האזורית.
16. נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלה ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.
17. תתאפשר התקנת מערכת השקיה מרכזית לתשתיות, המאפשרת שימוש במים מושבים הכוללת מערכת בקרה לניהול יעיל של צריכת המים.
18. יתאפשר שימוש מדורג במים הכולל שימוש חוזר במפעלים לתהליכי הייצור, שימוש במי קולחים או מים אפורים לצמצום השימוש במים שפירים וזאת באישור הרשויות הרלוונטיות.

6.11

סביבה ונוף

- א. היבטים נופיים:
1. עבודות עפר תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדין. גבול כל תכנית לעבודת עפר יהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. התכנית תכלול טיפול נופי ע"י מתכנן נוף בתנוחה, חתכים ובחזיתות, ובהדמיה תלת-מימדית לפי שיקול דעת הועדה. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה. מדרונות כתוצאה מעבודת עפר יהיו בשיפועים שמאפשרים גינון ונטיעות. פיתוח מדרונות כנ"ל יהיה עם אמצעים לשמירה מפני סחף עפר. עודפים של עפר וסלע בשטח התכנית יועברו לאתר פינוי אזורי, בתאום עם הרשות המקומית ורטי"ג הגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. ייצוב מדרונות- בתכנון מדרונות בצידי דרכים, ובמפגש בין אזורי פיתוח ובין אזורי נוף טבעי, ייעשה מאמץ להימנע מפגיעה בנוף הטבעי. בשיפועים מתונים, בהם ניתן לעשות שימוש בייצוב צמחי, ייעשה שימוש בצמחייה אוחת מדרונות. באזורים בעלי שיפוע בינוני ייעשה שימוש באמצעים אגרו-טכניים משולבים בצמחייה, כגון יריעות קוקוס עם צמחייה, מרבדי צמחייה מקומית וכו'.
- ב. עצים וצמחייה:
1. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת ולפי ההנחיות המרחביות ובאישור מחלקת נטיעות עיריית אשדוד.
2. לפני תכנון מפורט יש לבצע סקר צמחייה מפורט. יש להגן על הצמחים במקומם במידת האפשר. בכל מקרה שתידרש העתקה של גיאופיטים יש לקבל היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים מרשות הטבע והגנים ולבצע העתקה של פקעות ואיסוף זרעים על פי הנחיות רטי"ג.
3. ערכי טבע לשימור ישולבו או ישומרו ככל הניתן במסגרת פיתוח המגרש.
- ג. היבטים סביבתיים:
1. למניעת התפשטות מינים פולשים בעבודות העפר ותשתיות יש להשתמש בקרקע מקומית אשר זמינה באזור.
2. בשטח התכנית יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיו"ב).
3. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בתעלות פתוחות.
4. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.
5. פסולת בנין תסולק באחריות היוזמים לאתר סילוק פסולת יבשה בתחום התכנית, או לאתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

סביבה ונוף	6.11
סילוק אזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה. 6. פסולת מוצקה א- פסולת תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים. ב- אופן הפרדת ופינוי הפסולת יקבע בעת הכנת היתר הבניה. ג- תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.	
איכות הסביבה	6.12
א. איכות אוויר: 1. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו. 2. לא יותרו תעשיות ומפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. 3. מקורות האנרגיה שיוותרו לשימוש הם: גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולארית. 4. תעשיות בעלות פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאוויר ידרשו מערבות לשאיבה וסיון מזהמים בשטחי הייצור. ב. מניעת זיהום אור: 1. יש להפחית זיהום אור מלאכותי למינימום. יש להאיר בכמות המינימלית, רק באזורים חיוניים ולהקטין כמה שניתן את השעות בהן התאורה מופעלת. 2. יש להקטין את עוצמת האור. אין לעבור את ערכי הסף לעוצמת תאורה המומלצים ביותר מ-20%. 3. יש להגביל את התאורה לכיוון השטח הבנוי בלבד ולמנוע הארה לכיוון שטחים פתוחים ומאגרי ההחדרה. בגבול תאי השטח (402-407) הגובלים במסדרון האקולוגי לא תותר תאורה כלל. 4. מתקני התאורה בתכנית ובמגרשים יתוכננו ע"י יועץ חשמל/תאורה מומחה ומנוסה בתכנון תאורת רחוב ושטחים ציבוריים בהתאם לתקנים המחייבים עם התמחות ונסיון בנושא זיהום אור. בהתאם, מסמך התאורה לתאי שטח 402-407 יתואם עם רשות הטבע והגנים והיחידה הסביבתית. 5. היועץ יבצע מודל תאורה לבחון את התכנון המוצע ויתאם עם רשות הטבע והגנים. המודל יבחן את פיזור התאורה מהבינוי ומתאורת רחוב המציג את עוצמת התאורה ב-LUX בשטח המסדרון האקולוגי עד לרמה של 0 לוקס. המודל יציג לאן מגיעה קצה ההארה של גופי התאורה והיכן נגמר אפקט השוליים. גבול אפקט השוליים הנדרש הוא רצועת הפיתוח והמסדרון האקולוגי ויש להתאים את התאורה כך שלא תשפיע מעבר לקו זה. 6. גופי התאורה יעמדו בדרישות המחמירות של התקנים הבינלאומיים לזיהום אורי המתייחס לשלוש תופעות עיקריות: שמיים זוהרים - sky glow אור מסיג גבול - light trespass 7. תאורת חוץ להארת דרכים, חניות שטחים ציבוריים שטחי שירות משותפים וגינות, תעשה באמצעות נורות חסכוניות. המבוססות טכנולוגיית LED או שווה-ערך. 8. יעשה שימוש בפנסי cut off בלבד. עוצמת ההארה תהיה ע"פ התקנים ולא מעבר לכך. 9. יוגדרו מערכות לכיבוי והדלקה אוטומטיים של תאורה החוץ והתאמתה לתנאי הסביבה ולמועדים משתנים של זריחה ושקיעה. שעות ההפעלה של מתקני תאורה חוץ תוגבלנה לפי שעות	

6.12

איכות הסביבה

הפעלה מתואמות מראש עם עיריית אשדוד ועם רט"ג.

ג. מניעת מפגעי רעש :

1. יש להרחיק ככל האפשר מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב) מקצה מגרש הפונה אל הגבול עם המסדרון האקולוגי
2. מגרשים 301, 402-406 בגבול המזרחי של ייעוד תעשייה ואחסנה בתכנית לא יכללו שימושים בעלי פוטנציאל לייצר מפגע אקוסטי.

ד. שפכים :

1. בתחומי המפעלים תעשה הפרדה בין שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. שפכים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המפעל ובתנאי שיעמדו באיכות הנדרשת בהתאם לתקנות וחוקי העזר העדכניים של עיריית אשדוד ו/או תאגיד המים.
2. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').

ה. פסולת :

- הפסולת תמוין לסוגיה : פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהייה במתקנים סגורים ומקורים לפי דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה, מתקני האצירה יהיו דחסנים עם סידורי שטיפה וקירור. אצירת פסולת נוזלית ופסולת רעילה תעשה בכלי אצירה מתאימים ועל מאצרות אטומות.

6.13

איכות הסביבה

ו. אקולוגיה :

1. התכנית אינה תפגע ברציפות ובאיכות המסדרון האקולוגי הנמצא בתחום התכנית ומזרחית אליה, ובכך תאפשר את קיום המסדרון באופן אפקטיבי, לרבות גישה למעבר האקולוגי המוסדר מצפון וכן גישה לשמורת שיטה מלבינה מדרום. בתחום המסדרון והשטחים הפתוחים בתכנית, ייעשה ככל הניתן שימוש בגינון אקסטנסיבי המבוסס על צמחייה מקומית.
2. ערכי טבע לשימור ישולבו או ישומרו ככל הניתן במסגרת פיתוח המגרש.
3. תחום המסדרון האקולוגי יופרד ככל הניתן מהאזור המבונה שבאזור התעשייה. ניתן שהדבר ייעשה באמצעות הפרדה מפלסית, מניעת גישה לכלי רכב כבדים, יצירת חיץ טבעי או אמצעים דומים.
4. בדרום התכנית ימותנו השפעות של אזור התעשייה כלפי שמורת שיטה מלבינה ויוטמעו ההנחיות המופיעות בנספח המסמך הסביבתי למניעת הפרעות כגון אקוסטיקה וזיהום אור.
5. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.
6. לא יתוכננו תשתיות ומעברים בתוך שטח המסדרון האקולוגי.
7. לא תתאפשר הקמת אתר האתרגנות ועבודות עפר בתוך שטח המסדרון האקולוגי.

ז. תיאום הגבלות שימושים :

1. היחידה הסביבתית בעיריית אשדוד תהיה אחראית לבצע תיאום של אזור התעשייה בתכנית עם מפעל מקסימה, לקביעת נהלי התנהלות חירום במקרה של אירוע חריג או אירוע חומ"ס.
2. תנאי להיתרי בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מפעלים ומחסנים שעוסקים

6.13 איכות הסביבה בחומרים מסוכנים יחויבו בהגשת סקר סיכונים ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה.	6.13
6.14 בניה ירוקה 1. תכנון המגרשים והמבנים יעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה כגון: חסכון באנרגיה, שימור משאבי קרקע, חסכון ושימור מים, הפרדת פסולת, חומרים, קרינה ורעש, תחבורה וניהול הבניה. כמו כן בהתאם לתקנים התקפים לנושא זה ובהנחיות המרחביות. 2. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה ולפי מדיניות העירייה. 3. היתר בניה יציג רשימת החומרים בשימוש בפרויקט ושיעור התכולה של חומרים בעלי תו ירוק, תכולה ממוחזרת, חומרים מקומיים וממקור אחראי.	6.14
6.15 שמירה על עצים בוגרים 1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית	6.15



שמידה על עדים בוגרים	6.15
גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. הנחיות לעניין נטיות חדשות: תכונות עדים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככים ב. חסכים במים ג. מאוקלמים תכונות עדים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עדים הרגשים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עדים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. 7. מגרשי חנייה: א. בחניני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככי לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל) ב. כל חניון עירוני יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות עדים סוככים. 8. שינוי סטטוס עדים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרה מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העדים הבוגרים שסווגו בתכנית השימור), יוגש עדכון לנספח עדים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
הפקעות ו/או רישום	6.16
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור), 1943.	
חלוקה ו/או רישום	6.17
א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות לפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ב. לאחר אישור התכנית, ניתן יהיה לשנות גדלי מגרשים באמצעות תשריט איחוד וחלוקה. ג. הוראות הבניה יקבעו בהתאם לזכויות הבניה המאושרות למגרש המקורי ובאופן יחסי לגדלי המגרשים החדשים. ד. גודל המגרש המינימלי יהיה 3,000 מ"ר.	
חשמל	6.18
א. כל קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני	



חשמל	6.18
חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: -קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו -קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו -כבל תת קרקעי: 2.0 מטר מהכבל (לפי הנחיות חח"י) כל המרחקים יבדקו לגופו של מתקן על פי היתרי סיווג הקיימים לקרינה בלתי מייננת. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.	



עתיקות	6.19
א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. ב. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש ההיתר בהתאמה, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ד. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

חניה	6.20
חניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובנוסף יתווסף 5% עבור רכב פרטי למגרש עבור חניה למבקרים/	



ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	