

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0236315

מתחם לב אשדוד - התחדשות עירונית

דרום

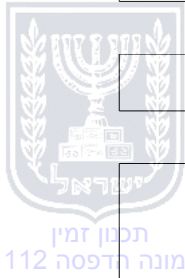
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

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 חלה בלב רובע ה' באשדוד בין הרחובות יהודה הלוי, אבן עזרא ובלפור. במיתחם הכולל כ- 25 דונם קיים כיום קניון, 2 מבנים למיקבצי דיור, מבנה מגורים הנימצא בשלבי בנייה ורצועת שצ"פ המקיפה את הקניון מדרום וממזרח. התכנית מציעה את הריסת מבנה הקניון הקיים והקמת מיתחם חדש למסחר, מגורים ותעסוקה, זאת תוך יצירת חזית מסחרית וקולונדה לאורך הרחובות אבן עזרא ויהודה הלוי, הקצאת שטחים לבניית בית ספר ופארק ובניית שטחים עבור מבני ציבור כגני ילדים, מעונות ושלוחת מתנ"ס, שיועברו לבעלות העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם לב אשדוד - התחדשות עירונית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

603-0236315

מספר התכנית

25.070 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

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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
קואורדינאטה X	166775
קואורדינאטה Y	633975

1.5.2 תיאור מקום

המיתחם הממוקם בין הרחובות יהודה הלוי, בלפור ומשה אבן עזרא במרכז רובע ה'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	אבן עזרא	14	
אשדוד	בלפור	7	
אשדוד	יהודה הלוי	1	

שכונה רובע ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2071	מוסדר	חלק	239-240	

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
31 / 106 / 03 / 3	5 - 4

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
31 /03 /106 /3	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום גבול תכנית זו כל יתר ההוראות מתכנית 31/106/03/3 ממשיכות לחול.	5559	4450	25/07/2006
2217 /מק/ 3	החלפה	תכנית זה מחליפה רק את המפורט בתחום גבול תכנית זו, כל יתר ההוראות מתכנית 2217/מק/3 ממשיכות לחול.	5908	2083	29/01/2009



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				חיים ורדה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים ורדה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/06/2021	אור קמינסקי	16: 41 20/06/2021		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	2	04/08/2021	חיים ורדה	11: 56 04/08/2021	גיליון 1-מחייב רק לעניין מיקום שטחי ציבור ולעניין מרחק מינימאלי בין המבנים.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	2	15/06/2021	חיים ורדה	18: 43 05/08/2021	גיליון 2 -מחייב רק לעניין מיקום שטחי ציבור ולעניין מרחק מינימאלי בין המבנים.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	2	27/06/2021	רן זילברשטיין	23: 23 01/07/2021	נספח תנועה וחניה	לא
דרכים וחניות	מנחה			22/05/2017	רן זילברשטיין	22: 32 25/05/2019	בה"ת-בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	24/06/2021	בן נתן דרור	19: 06 01/07/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		24	04/08/2021	משה פרידמן	11: 31 04/08/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		7	19/08/2018	רינה דגני	10: 43 19/08/2019	פרוגרמה לצורכי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור	לא
בדיקת הצללה	מנחה		54	14/06/2018	רונית טורק	11: 37 15/05/2019	נספח מיקרו אקלים-בדיקת הצללה ושדה זרימת רוח	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	04/08/2021	שי נהרי	12: 29 05/08/2021	גיליון 1	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	04/08/2021	שי נהרי	18: 34 05/08/2021	גיליון 2	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1	2	28/02/2019	שי נהרי	10: 35 13/03/2019	פרשה טכנית-נספח תרומת ביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	2	19/08/2019	גולן יעקב	11: 05 19/08/2019	טבלת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	19/08/2019	גולן יעקב	00: 36 25/08/2019	תשריט נספח עצים	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מרכזי מסחר אזו- ריט בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		felix@melis ron.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	חיים ורדה	32000	חיים ורדה אדריכלים	אשדוד	הבנים	1	08-8671767		haim@var- arc.com
הידרולוג	יועץ	ירון גלר	0076815		תל אביב- יפו	פרלוק משה (1)	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
מתכננת ערים	יועץ	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה- המכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	154	03-7682222	03-7682223	Research@ge ocartography. com
מודד מוסמך	מודד	בן נתן דרור	594		אזור	יצחק שדה	34	03-5374395	03-5374395	adror2000@b ezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	16701081	לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	ran@levyshtar rk.co.il
מתכננת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	(3)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
סקר עצים	אגרונום	גולן יעקב			צאלים	(4)		08-6512984	08-6512985	yaacovg@012 .net.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	שי נהרי	121154		חיפה	האשלג (5)	22	04-8402073	04-8402072	office@selan ahari.co.il
יועץ פיתוח	יועץ	אריאל סדרה	16701081		הוד השרון	(6)		09-7407402	09-7407402	asadra1@bez eqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks. co.il
מתכננת ערים ואזורים	יועץ	אור קמינסקי			חדרה	ביאליק	84 ד	077-2100710		office@ok- plan.com

(1) כתובת: פרלוק 12 ת"א.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 154 תל אביב.

(3) כתובת: הדגן 3 בנימינה -גבעת עדה.

(4) כתובת: ת"ד 1532, מיתר 85025.

(5) כתובת: האשלג 22 חיפה.

(6) כתובת: ת"ד 25, הוד השרון, 45100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

2.1.1 תכנון חדש למתחם "לב אשדוד" ע"י הריסת הקניון הקיים והקמת מבנה משולב למסחר, משרדים, תעסוקה ומגורים הכולל 4 מגדלים, ובניית גני ילדים, מעונות ושלוחת מתנ"ס במבנה החדש והקצאת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד משצ"פ למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 שינוי ייעוד מ"מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות צבור" לשצ"פ, מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.3 קביעת שימושים ותכליות.

2.2.4 קביעת הוראות לגבי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2.2.5 קביעת זכויות והוראות בנייה עבור גובה ומספר קומות מירביים, מספר יח"ד מירבי, קווי בניין, זיקות הדפסה 112 תכנון זמין מונה הדפסה 112

הנאה להולכי רגל, חניות וכדו'.

2.2.6 קביעת הוראות סביבתיות והנחיות לטיפול במי נגר וחילחול,

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.2.8 קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי

2.2.9 קביעת הוראות לשלבויות ביצוע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3
דיור מיוחד	2, 4
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	6
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	2, 4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	5
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	6
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	5
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	5
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	דיור מיוחד	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	3
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	22,090	88.18
שטח ציבורי פתוח	2,962	11.82
סה"כ	25,052	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	3,276.03	13.10
מבנים ומוסדות ציבור	4,012.34	16.04
מגורים ד'	3,167.7	12.66
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,990.93	35.95
שטח ציבורי פתוח	5,564.72	22.25
סה"כ	25,011.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	(תא שטח 1) 1. מגורים. 2. מסחר. 3. תעסוקה: משרדים, קליניקות ומרפאות, מוסדות פיננסיים, ספורט וכדומה. 4. מוסדות ציבור: גני ילדים, מעונות, מוסדות חינוך, מועדונים חברתיים, שלוחת מתנ"ס, מועדון קשישים, ספריות וכדומה ובלבד שלא יהיו מטרדים לדיירי המגורים הסמוכים במתחם. 5. שימושים נלווים: מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות וכדומה. 6. מתקני תשתית: גז, חשמל, מים, תקשורת וכדומה. 7. חניה תת קרקעית. 8. גינון וריהוט חוץ, פרגולות וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קומת קרקע: מסחר בגובה עד 7 מ' עם קולונדה לחזית הרחובות בגובה ברוחב שייקבעו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות לעת מתן היתר בניה. 2. החזית המסחרית תוקם כחזית מלווה רחוב לפחות ב- 70% מסך אורך דופן תא השטח הפונה לרחובות אבן עזרא ויהודה הלוי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. בקומת המסחר תתאפשר בניית גלריה פנימית שלא תיחשב במניין הקומות. 3. קומה 2: קומה לתעסוקה. 4. מגורים בבנייה מרקמית מעל קומות המסחר והתעסוקה: עד 3 קומות עבור דירות קטנות בדגמים ובגדלים שונים ומעליהן- 4 בניינים בני עד 20 קומות, לא כולל קומה טכנית, מעל קומת כניסה ומבואה. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-20 מ'. 5. במפלס מבואות מגדלי המגורים תתוכנן ותפותח גינה שתהווה חזית חמישית לרווחת הדיירים וכן 3 גני ילדים ו-2 מעונות כפי שמסומן בנספח הבינוי. 6. מעל קומת המסחר והתעסוקה בחזית רח' אבן עזרא כחלק ממסד המבנה ייבנה מבנה ציבור בן עד 3 קומות שבו ירוכזו כל הפונקציות הקהילתיות לרווחת תושבי הרובע. 7. למבנה הציבור תהיה גישה נפרדת והוא יירשם ע"ש עיריית אשדוד, בהתאם לסעיף 6.1 להלן. 8. שילוב מגורים וגן ילדים, מעונות ומוסדות חינוך: א. גני הילדים והמעונות יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים. ב. גני הילדים והמעונות יופרדו ממערכת התנועה של הבניין. ג. חצר הגן 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.



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
ד. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים והמעונות. ה. שימושים ציבוריים ובפרט גני ילדים ומעונות ימוקמו כך שיעמדו בקריטריונים לתקן מטרדי רוח והצללה. 9. לשימושי המגורים תהיה כניסה נפרדת מיתר השימושים.	
הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית תוקם חזית מסחרית פעילה ואיכותית הפונה גם לכיוון השצ"פ המרכזי (תא שטח 6).	ב
זיקת הנאה 1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מהרחוב דרך קומת המסד המסחרית אל השצ"פ בתא שטח 6. רוחב כל אחת מזיקות ההנאה המסומנות לא יפחת מ-5 מ'. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית. 2. מיקומה המדויק של זיקת ההנאה המתחילה ברחוב יהודה הלוי ומסתיימת בתא שטח 6 ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. זיקת הנאה זו לא תקורה. 3. השטח המסומן בזיקת הנאה רגלית בתחום תא שטח 1 בפנית הרחובות אבן עזרא ויהודה הלוי ישמש כרחבה עירונית. בשטח זה חל איסור על בניה, הקמת גדרות וחסימות כלשהן, ותיאסר בניה מעל הרחבה. שטח זה יפותח במפלס המדרכות ובאופן רציף עם קומת המסחר ובנגישות מלאה אליה וישמש כיכר עירונית. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.	ג
מגורים ד'	4.2
שימושים	4.2.1
(תא שטח 3) 1. מגורים, 2. שימושים נילווים : מחסנים, חדר אשפה, חדרי מדרגות ומבואות וכד' 3. מתקני תשתית (גז, חשמל, מים, תקשורת) 4. חניה עילית ותת קרקעית 5. גינון וריהוט חוץ, פרגולות וכד'	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי תותר הקמת בניין מגורים בן עד 19 קומות כולל קומת מתקנים טכניים על הגג וכולל 3 קומות חנייה ובו 90 יח"ד	א
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
(תא שטח 5)	



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
- מוסדות חינוך: בית ספר, גן ילדים, מעון יום לפעוטות, צהרונים וכדומה. - מוסדות דת: בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה. וכדומה. - מוסדות תרבות: מרכז קהילתי, אולם מופעים, אולם ספורט, בית נוער, ספריה, מוזיאון, מרכז מבקרים, וכדומה. - מוסדות בריאות: מרפאות, טיפת חלב וכדומה. - מוסדות רווחה: מועדון חברתי, מועדון יום לקשיש וכדומה. - לאורך הקולונדה תותר חזית מסחרית לשימוש משני למבנה הציבור. - חניונים תת קרקעיים.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי - מבנה בית הספר יוקם כך שקומת הקרקע שלו תבנה עם קולונדה לחזית רחוב אבן עזרא בגובה וברוחב שייקבעו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות לעת מתן היתר בניה. לאורך הקולונדה ימוקמו שימושי המסחר. הקומה השנייה יכולה להבנות בקו בניין 0 על פי המסומן בנספח הבינוי. - מבנה המעליות והמדרגות הקושרים בין החניון התת קרקעי למפלס הרחוב יוקמו כחלק ממבנה בית הספר ולא תותר הקמתם בנפרד. - תכנון ובניית בית הספר תבטיח זיקה תכנונית ותפעולית בין חצר בית הספר לבין הפארק הצמוד בשצ"פ בתא שטח 6. תתאפשר גישה חפשית מחצר בית הספר לפארק הן מבחינת גידור, מבטים פתוחים ומפלסים זהים. - מבנה בית הספר יכלול אגף מנהלה, וכתות לימוד והוא יעמוד בהנחיות משרד החינוך לבניית בתי ספר. תכנון ובניית בית הספר תתואם בין היזם לעירייה לתיאום החניונים התת קרקעיים. - החניונים התת קרקעיים לא ינצלו יותר מ 85% משטח תא השטח בכל מפלס.	א
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
(תא שטח 6) - כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני. - בתי שימוש ציבוריים. - מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים. - מקלטים תת-קרקעיים. - תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים. - דרכי גישה/זכות מעבר. - אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ.	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח בתכנית הפיתוח תובטח זיקה וגישה בין מגרש בית הספר לבין השצ"פ על מנת שתתאפשר פעילות התלמידים בפארק.	א

4.4	שטח ציבורי פתוח
	תובטח זיקה וגישה בין מפלס הקרקע לחזית המסחרית. תובטח שמירה על מבטים פתוחים ומיפלסים זהים בין חצר בית הספר והשצ"פ. לא תותר כל בנייה בשצ"פ פרט לרמפות וגישות לחניונים. ולמתקנים טכניים .
ב	זיקת הנאה באזורים המסומנים בסימון זיקת הנאה תותר הקמת כניסות לחניונים התת קרקעיים שבמגרשים הגובלים.
4.5	דיור מיוחד
4.5.1	שימושים
	(תאי שטח 2, 4) מקבצי דיור, דיור להשכרה לזוגות צעירים, מבוגרים, סטודנטים וכדומה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתאי שטח 2 ו-4 קיימים 2 בניינים בני עד 18 קומות ובהם 388 יח' של מקבצי דיור לקשישים ו/או עולים חדשים להשכרה ממשלתית לפי תכנית 2217/מק/3. המבנה מורכב מיחידות שגודל כל אחת מהן אינו עולה על 50 מ"ר כולל פתרון מקלוט. הזכויות בבניין תהיינה בבעלותה של ישות משפטית אחת בלבד. בבניין ינוהל עסק של אירוח קשישים ו/או עולים חדשים לפי תכנית 2217/מק/3. הבניין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי. העסק ינוהל ויתוחזק על ידי גורם אחד בלבד.
ב	הנחיות מיוחדות הבניין יירשם בבעלות אחודה (בבעלותה של ישות משפטית אחת) ויחידות הדיור בו לא תעמודנה למכירה אלא במסגרת העברת הזכויות בבניין בשלמותו ולאיתו יעוד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1		53424 (1)	12000		18000	928		532 (2)	59		24 (3)		(4)	(4)	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים	1		12500 (5)	(5) 2783	(5) 2500	(5) 7217	278				12	2 (7)		(4)	(4)	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1		3000	2000		(8) 1000	67					5		(4)	(4)	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	8990	68924	16783	2500	26217	1273	(10) 85	532	59	99.1	26 (11)	4	(4)	(4)	
דיוור מיוחד		2	1628	7190	1633			542	75	192		60	18	3	(4)	(4)	
מגורים ד'		3	3170	11470	9782		2600	752	90	(13) 90	28.4	80	19 (14)	1	(4)	(4)	
דיוור מיוחד		4	1642	6580	4052			708	75	196		60	18		(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5		6469	1617	1617	(16) 8490	450							(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	5		405				405	10				1 (17)		(4)	(4)	

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	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(4)	(4)	3	4	18		75	460	19598	8490 (16)	1617	1617	6874	4043	5	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)								278 (19)			50 (18)	5565	6		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(4)	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)	1	מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)	2		דיוור מיוחד	(4)	(4)
(4)	3		מגורים ד'	(4)	(4)
(4)	4		דיוור מיוחד	(4)	(4)
(4)	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)	5	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)	5	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)	6		שטח ציבורי פתוח	(4)	(4)

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:

- תכנית תת-קרקעית בתא שטח לא תעלה על 85%.
- בייעוד "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תתאפשר תוספת זכויות למגרש עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.16.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטחי מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד בינונית וגדולה ו 6 מ"ר ליח"ד בגודל של עד 75 מ"ר. לא יותר ניוד שטחי בנייה למרפסות עבור שימוש אחר, סטייה מהוראה זאת הינה סטייה ניכרת.
- תמהיל יח"ד יהיה כדלקמן: 30% יחידות קטנות בגודל מרבי של 75 מ"ר (כולל ממ"ד) ומתוכן 82 יח"ד קטנות בגודל של עד 50 מ"ר (כולל ממ"ד). 40% מסך היח"ד יהיו בגודל של עד 100 מ"ר (כולל ממ"ד) ו 30% יח"ד גדולות יותר.
- מעל קומות מסחר ותעסוקה, ולא כולל מעל קומת המסחר והתעסוקה, לא כולל קומות טכניות.
- כמסומן בתשריט.
- ניתן לנייד שטחים המיועדים למסחר מעל ומתחת לקרקע ובלבד שסה"כ השטחים שמעל לקרקע לא יגדל מ 15,283 מ"ר.
- בנוסף תותר קולונדה המלווה את המסחר ברחוב בגובה וברוחב בהתאם להנחיות המרחביות.
- תתאפשר הקמת גלריה פנימית שלא תחשב במניין הקומות.
- השטח התת קרקעי ישמש רק לשטחי שירות תת קרקעיים עבור מבנים ומוסדות ציבור ולא ניתן לנייד שטח זה לשימוש אחר..
- מבנה/ים לרווחת הציבור כדוגמת מועדון נוער, מעונות, בית כנסת, גני ילדים, מתקני ספורט, מתניס, כולל: 3 גני ילדים בשטח 130 מ"ר כל אחד ו 2 מעונות בשטח 110 מ"ר כל אחד.

- (10) תכנית מקסימלית קומת קרקע וקומה 2 - 85%, תכנית מקסימלית לקומות 3-5 - 65%, תכנית מקסימלית לקומות 6-26 - 35% - תכנית מקסימלית של מבנה מגדל מגורים על גבי גג קומות המסד לא יעלה על 785 מ"ר, ובסה"כ לא יותר מ-3,140 מ"ר (785X4 מ"ר).
- (11) לא כולל קומה טכנית.
- (12) מבנה קיים למיקבץ דיור ובו 192 יח"ד.
- (13) על פי המאושר בהיתר.
- (14) כולל קומה טכנית על הגג.
- (15) מבנה קיים למיקבץ דיור ובו 196 יח"ד.
- (16) הזכויות כוללות 6873 מ"ר לחניונים תת קרקעיים לשימוש המסחר והמשרדים בתא שטח 1. יתאפשר ניווד שטחי החנייה מתא שטח 5 לתא שטח 1 בכפוף להפחתת שטחים אלה מתא שטח 5, עבור ביצוע החניונים בלבד.
- (17) בקומת הקרקע בלבד.
- (18) עבור בניית תאי שירותים ציבוריים לטובת משתמשי הפארק.
- (19) למבני תשתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112

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

1. תנאי להיתר בניה לאחד מתאי שטח 1, 5 ו-6 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לתאי שטח 1, 5, 6 שתכלול, בין השאר, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות בהתאם לדרישות הרשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול פרטים שמטרתם הקטנת נפח הנגר העילי המחושב מאירוע גשם שנדירותו היא לא פחות מ 20:1 שנה.

2. תנאי למתן היתר בנייה לתא שטח 1 יהיה הגשת תכנית למיקום דחסי אשפה ופסולת, משולבים בשני שוטי אשפה, להפרדה לשני זרמים במקור, לרבות פסולת למיחזור, מאושרת על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל יבנה.

3. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומנת זיקת הנאה יהיה מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה בתא השטח ובשצ"פ.

4. תנאי למתן היתר לחניון בתא שטח מס' 5 יהיה תכנון בית הספר ביחד עם החניון. במידה והחניון הציבורי ישמש גם עבור חניות לשטח הסחיר, תכנון חניון זה יהווה תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1.

5. תנאי למתן היתר בנייה הכולל תוספת בינוי יהיה אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המקומיות. הסדרי התנועה ייבחנו בהתאם לשלבויות המוצעת בנספח התנועה.

6. 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. חדרי הטרפו יהיו מוטמנים. יש לשמור על מרחק בין חדרי הטרפו לאזורים המיועדים לשהייה ממושכת (מתקנים כגון ספסלים או גן שעשועים) בהתאם למרחקים הנדרשים המפורסמים באתר המשרד להגנת הסביבה.

7. תנאי למתן היתר בניה הכולל הקמת חניה תת קרקעי הינו הגשת תכנית חניונים לאישור "איגוד ערים לאיכות סביבה חבל יבנה. התכנית תכלול תכנית אוורור המציגה את מערכת האוורור ומיקום פירי פליטת המזהמים מהחניון ומערכות נוספות הנדרשות באוורור (כגון הסקה וחימום). פתחי יציאת האוורור מהחניונים והמנדפים יהיו לגג העליון. פתרון אחר יתאפשר באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חבל-יבנה.

8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך " ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל יבנה.

9. רוחות והצללה:

(א) תנאי למתן היתר בנייה לבניין המגורים הראשון במתחם יהיה בדיקת שדה זרימת הרוח במפלס קומת פארק הדיירים (גג ירוק) במודל ממחשב. או מודל במנהרת רוח על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה. המודל יכלול את מבני הפרויקט ואמצעים למיתון הרוח (כגון: פרגולות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

בטון, קירוי בגג שקוף וצמחיה).

(ב) תנאי למתן היתר בניה בקומת הגג הציבורית הינו ביצוע מסמך שדה זרימת הרוח לשם תכנון אמצעים אדריכליים בקומת הגג הציבורי למניעת מטרדי רוח. כל שינוי במיקום גני הילדים מהקבוע בתכנית זו יחייב בחינה מחדש בנושא מיקרו אקלים (הצללות רוחות) ואישור אגוד ערים לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.

10. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י מגיש התכנית על כל שטח התכנית.

11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב בתחום התכנית ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל 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 בקנ"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.

13. תנאי למתן היתר בניה למגרש 1 הינו הריסת כל המסומן להריסה בתאי השטח 1, 5, 6.

14. תנאי למתן היתר בניה במגרש 1 יהיה 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.

15. תנאי למתן היתר בניה למסחר הינו אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לנספח סביבתי הכולל חו"ד אקוסטית, המסדיר את הממשק בין המסחר למגורים בהיבטי תפעול, רעש, איכות אוויר וריחות.

16. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן היתר האכלוס למגורים בתא שטח 1 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.

2. חניה :

במידה והחניון הציבורי בתא שטח 5 ישמש גם לטובת שימושי המסחר והמשרדים בתא שטח אחד, תנאי למתן היתר האכלוס בתא שטח 1 יהיה הקמת החניון בתא שטח 5.

3. אחזקה :

בתאי שטח 1, 2, 3, 4, תתבצע אחזקת המבנים ע"י היזם בעצמו/או ע"י התקשרות עם חברת



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

אחזקה אשר תקבל על עצמה התחייבות לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנים, הגיגון, התאורה, החניונים והמעברים הציבוריים.

4. תחנת השנאה :

תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

6.3

חשמל

1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

תשתיות חשמל :

1. אספקת חשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.

2. לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

הקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל : קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

מרחק מהתיל החיצוני : 2.00 מ'

מרחק מציר הקו : 2.25 מ'

סוג קו חשמל : קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד

מרחק מהתיל החיצוני : 1.50 מ'

מרחק מציר הקו : 1.75 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

סוג קו חשמל : בשטח בנוי

מרחק מהתיל החיצוני : 5.00 מ'

סוג קו חשמל : בשטח פתוח

מרחק מציר הקו : 8.50 מ'

קו חשמל מתח עליון 160 110 ק"ו :

סוג קו חשמל : בשטח בנוי

מרחק מהתיל החיצוני : 9.50 מ'

מרחק מציר הקו : 13.00 מ'

סוג קו חשמל : בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

מרחק מציר הקו : 20.00 מ'

סוג קו חשמל : קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

מרחק מציר הקו : 35.00 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112



תכנון זמין
מונה הדפסה 112

6.3

חשמל

החשמל- מחוז הדרום.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.4

חניה

1. בקומות המרתף תותר הקמת שטחי חנייה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד. תובטח הפרדה בין חניונים לשימושים שונים (כגון: חניון למגורים, חניון למסחר ותעסוקה וכדו') ובלבד שתובטח גישה ישירה מן החניות המיועדות למסחר ותעסוקה לשטחי המסחר והתעסוקה, ומן החניות המיועדות למגורים לשטחי המגורים.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. תקן החנייה לשימושי המגורים יהיה לכל היותר 1 חניה ל-1 יח"ד גדולה מ-50 מ"ר. עבור יח"ד בנות 50 מ"ר ופחות לא יתוכננו מקומות חניה.

3. החניה תהיה תת קרקעית עפ"י נספח התנועה. ותבוצע הפרדה פיזית בין חניוני המסחר למגורים.

4. החניה התפעולית תמוקם בקומת המרתף העליונה.

5. החניות המיועדות למבנים הציבוריים יתוכננו קרוב ככל הניתן לכניסה לחניון ויהיו זמינות לשימושי הציבור ולא תותר מניעת כניסה לציבור.

6. בעת מימוש של 25% מזכויות הבנייה יהפוך צומת בלפור/יהודה הנשיא מצומת לא מרומוזר לצומת מרומוזר.

7. בעת מימוש של 65% מזכויות הבנייה ועד מלוא זכויות הבנייה תהפוך צומת בלפור/אבן עזרא ממעגל תנועה חד נתיבי למעגל תנועה דו נתיבי, בכפוף להסכם שייחתם בין יוזם התכנית והעירייה.

6.4

חניה

8. הוראות בנושא החניונים התת קרקעיים מתחת לשטח הציבורי:

(1) בשטח שמתחת לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתא שטח מס' 5 יותר שימוש לחניה תת קרקעית לטובת תא שטח מס' 1 לשימושי מסחר ומשרדים, ובהתאם להוראות תכנית זו, כמפורט להלן:

(א) בתא שטח מס' 5 תותר הקמת חניון תת קרקעי אשר ישרת את המסחר והמשרדים ושימושי הציבור באותו תא שטח;

(ב) יראו במגרשים הנסמכים על חניה מתחת לשטח הציבורי ובשטח הציבורי עליו הם נסמכים כמתחם חניה בהתאם לסעיף 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 בכפוף לתנאים המפורטים להלן;

(ג) תובטח זכות מעבר הדדית בין תאי שטח מס' 5 לתא שטח מס' 1 לצורך מעבר רכבים בחניון התת-קרקעי;

(ד) לתכנית הבינוי יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות הביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה;

(ה) כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה;

(ו) תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת השימוש הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תפעולו, הבטחת זכות המעבר בין החלקים הפרטיים לציבוריים, והאחריות כל ההיבטים לנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, או בעת הפעלתו והכל בהתאם להוראות כל דין;

(ז) מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין;

(ח) תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.

(2) היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטחי ציבור מעליו.

(3) בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השצ"פ, מבנה הציבור, או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי העניין.

(4) מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית.

(5) בעת שלב הביניים בו הוקם החניון ועד להקמת מבנה הציבור יש לוודא כי מפלס הקרקע מפותח לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בליווי אדריכל נוף, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח הזמנית.

6.5

ניהול מי נגר

1. בכל מגרש המיועד למגורים יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר ובנוסף שילוב של אמצעי החדרה ע"י בורות חלחול להבטחת קליטת מי נגר עילי.
2. במידה ויווצרו עודפי מי הנגר מהשטח המבונה יופנו מתחומי המגרשים והמבנים לשטח השצ"פ לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי- תהום.

6.5

ניהול מי נגר

3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

4. בתכנון חניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

5. יש לשמור על חיפוי השטח המחלחל בצמחיית גנים, גזם או חצץ וחלוקים, כדי למנוע היווצרות קרום אטום על הקרקע כתוצאה ממכות טיפות הגשם.

6. השטח המיועד לחלחול מי גשם יהיה מוקף גדר נמוכה (כ-20 ס"מ), כך שבזמן סופות הוא יוצף למשך שעות ספורות בלבד, עד לחלחול המים.

7. מעל גג המסד ימומש גג ירוק בהיקף מינימלי של 25% משטח הגג הפנוי, הכולל מצע אדמת גידול בעובי של 30 ס"מ לפחות מעל יריעת איטום בגג המבנה באישור מהנדס הקונסטרוקציה של המבנה. הגג הירוק יהיה אינטנסיבי ויכלול ניקוז של הקרקע הגננית. סוג וכמות הצמחייה תתואם עם אגרונום. לצורך העמקת ניהול הנגר בתכנית יתאפשר להציע מנגנוני ויסות נוספים בגג, דוגמת טוף, מצע מעכב וכיו"ב בהתאם לתחשיב בדוח הידרולוגי שיוגש לשלב ההיתר.

6.6

ביוב

1. מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות. תחנת השאיבה תתוכנן בהתאם להנחיות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

2. הביוב יטופל במסגרת מערכת הביוב העירונית הקיימת ובטיפול מכון הטיהור המשרתים את העיר אשדוד כיום.

3. מערכות ההתראה של תחנות שאיבת השפכים והניקוז (בנפרד) יחוברו למרכז בקרה של חברת הניהול.

4. יש לתכנן את תחנות שאיבת השפכים באופן שבו תהיה יתירות נחוצה (נפח לחרום) בנפח השווה ל 2 ימי עבודה למניעת גלישת שפכים למרחב הציבורי במקרי תקלה או חרום.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים לצרכי ציבור בתא שטח מס' 01 ירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ חוק ובהתאם למפורט במסמכי התכנית.

6.8

איכות הסביבה

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

איכות הסביבה	6.8
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו סידורי אשפה נפרדים עבור חנויות המזון. 4. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. בתחומי התכנית 5. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב בתחומי התכנית ואישור ע"י נציגי משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. 6. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר. 7. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 8. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 9. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 10. אקלים רוחות: על מנת למנוע השפעה שלילית על השטחים הציבוריים סביב הכניסות למבנים, יש לטפל בזאת באמצעות הקמת: א. פרגולות היקפיות אטומות מעל גובה הכניסה לבניין, בעיקר בחזית הצפונית והמערבית, בעומק שלא יפחת מ-3 מ'. ב. שתילת צמחייה גבוהה לאורך שבילי הכניסה לבניינים מהרחוב, או הגנה אחרת. ג. הגנה מפני רוחות על פינות הישיבה בשצ"פ באמצעות פרגולות, קירוי ושתילת עצים גבוהים.	
הוראות בזמן בניה	6.9
1. הריסת מבנים - בעת הגשת הבקשה להיתר תוגש לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה לאיכות הסביבה חוות דעת סביבתית המתייחסת למטרדי זיהום אויר ורעש מפעולות ההריסה, הגריסה וההובלה עם פירוט המקורות האפשריים ליצירת מטרדי רעש וזיהום אוויר והאמצעים המוצעים למניעתם. 2. הנחיות סביבתיות לעת הבניה יתקבלו מאגוד ערים לאיכות הסביבה. 3. פסולת בניה בזמן הביצוע: פסולת בניה תיגרס בשטח או תפונה לאתר מורשה לגריסה. יש לעשות שימוש בפסולת בנין גרוסה בכמות של לפחות 20% מכמויות המצעים הנדרשים בפרויקט ובתנאי שיעמדו בתקן הדרוש.	

הוראות בזמן בניה

6.9

4. תכנית התארגנות אתר הבניה תכלול הפרטים הבאים:
 - א. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.
 - ב. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבניה) תשל"ט 1979.
 - ג. שעות העבודות הבניה בתחום התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 6:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
 - ד. הגנרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי ממגורים קיימים ושימושים רגישים, למגנם אקוסטית.
 - ה. מקום לעודפי עפר/פסולת בניין שיש לפנות לאתר מסודר, או לחילופין מקום מותאם לגריסה במקום לשימוש חוזר של פסולת או לצורך בניית ריף מלאכותי בתאום ואישור הרשויות הרלוונטיות.
 - ו. יש להציב שירותים כימיים באתר הבניה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.

בניה ירוקה

6.10

1. 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.
2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, כמפורט בסעיף 1.
3. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא ביצוע המפרטים בפועל.
4. המבנים בשטח התכנית יידרשו לעמוד בתקן 5281 לבנייה ירוקה ברמה של "בניין ירוק" מונח הדפסה 112 תכנון זמין
- תכנון המבנים יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה בהתאם להנחיות ת"י 5281 חלק 1 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה דירות בבתי מגורים, לדוגמה:
 5. דרישה להצללות מעל פתחים עיקריים ע"י בניית מרפסות מקורות.
 6. חסכון בצריכת החשמל ע"י תכנון להתקנת מזגנים חסכוניים, מערכות "בית חכם", נורות חסכוניות בשטחים ציבוריים וכדומה.
 7. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).
 8. בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי עמידות, כמו מתכות עמידות (ברזל) אבן ובטון.
 9. תכנון להתקנת אמצעים חסכוניים במים של עד 30% בצריכה (חסכמים, אסלות דו כמותיות, ראשי מקלחת חסכוניים וכדומה)
 10. חיוב לאסוף ולנצל מי עיבוי מזגנים להשקיה או להחדרה חזרה לתת הקרקע.
 11. הכנת תשתיות להפרדת מים אפורים.
 12. תכנון גינות עם צמחייה חוסכת מים.
 13. שימוש חוזר בקרקע ועודפי עפר שהוצאו מהפרויקט במסגרת מהלך הבניה.
 14. תכנון שטחים לאחסון אופניים לפחות ל- 50% מהדירות בכל בניין.
 15. תכנון משופר למניעת מעבר רעש בין הדירות.
- כל האמור לעיל אינו הנחיות מחייבות אלא בכפוף לתקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
הוראות רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון : בטיחות טיסה : 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.	
שמירה על עצים בוגרים	6.12
1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 3. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. 5. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. 6. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 7. בעת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. 8. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. 9. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
נוסח סטנדרטי חדש עפ"י יועמ"ש : מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין	

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם 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.

6.14

סטייה ניכרת

סטייה מהוראות התכנית באחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור;
2. הוספת קומות מעבר למס' הקומות המרבי;
3. צמצום קווי הבניין;
4. צמצום זיקות ההנאה;
5. הגדלת שטחי הבנייה;
6. ניוד שטחים משטח המרפסות;
7. בניה מתחת לשצ"פ מעבר למותר בטבלה 5;
8. הקמת שטחי מסחר בפחות מ-70% לאורך חזית תא שטח 1 הגובלת ברחובות אבן עזרא ויהודה הלוי;
9. בניה מעל זיקת ההנאה המתחילה ברח' יהודה הלוי ומסתיימת בתא-שטח מס' 6.
- 10 סטייה מתקן החניה כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל.

6.15

תשתיות

גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
- א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
- ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
- ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
- ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.16

תשתיות

1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.
2. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר לעבודות הריסה	הגשת מסמך "ניהול אתר" למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה
--

