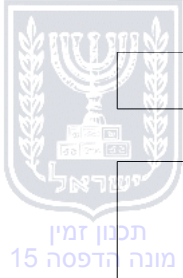


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0828491

**תוספת שימושים ושינויים בזכויות בניה למגרשים המיועדים לצרכי ציבור**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
דרום

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לעדכן תכנית מאושרת קודמת 603-0295667 בכל הנוגע לשימושים המותרים וזכויות בניה ביעודי קרקע ציבוריים: שבי"צ, שצי"פ, דרך ושטח ספורט.  
התכנית חלה על כל העיר למעט רצועת החוף ושטחים רגישים במזרח העיר בקרבת הדיונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת שימושים ושינויים בזכויות בניה למגרשים המיועדים לצרכי ציבור

**מספר התכנית** 603-0828491

**1.2 שטח התכנית** 46,044 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (6)

**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	167629
	קואורדינאטה Y	635245

1.5.2 תיאור מקום החוף מגרשים ביעוד שב"צ, שצ"פ, שטח ספרט ודרכים בכל תחום הרשות למעט רצועת החוף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל תחום הרשות למעט רצועת החוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה, שורקות



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/1997	738	4591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/3 /02 /101 /62. הוראות תכנית 02/3 /101 /62 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	62 /101 /02 /3
06/06/2016	7564	7278	תכנית זו מחליפה את תכנית 603-0295667 וכל ההוראות הרלוונטיות הוטמעו בה.	החלפה	603-0295667

## הערה לטבלה:

א. התכנית קובעת הנחיות שיחולו על כל התכניות המפורטות והמתארות בעיר שחלו על מגרשים ותאי שטח המיועדים לצרכי ציבור. התכנית תחול גם על תכניות שתוקפן לאחר תוקף תכנית זו למעט מקרים מיוחדים כאשר תכנית מוצעת מציינת שמטרתה שינוי תכנית זו.

לגבי שימושים, התכנית לא תחול על תכניות לרובעים, שכונות חדשות וואו מיועדות להתחדשות עירונית הכוללת פרוגרמה לצרכי ציבור וקובעות שימושים ייעודיים לתאי שטח.

ב. בתכנית שקיבלה תוקף לפני אישורה של תכנית זו, לפיהן הוקנו לחלקות / מגרשים זכויות בניה העולות על הזכויות בתכנית זו, ימשיכו לחול התכניות הקודמות לעניין זכויות.

זכויות עפ"י תכניות קודמות וזכויות הניתנות עפ"י תכנית זו אינן מצטברות.  
ג. התכנית תחול גם על מגרשים ביעוד משולב שב"צ שצ"פ בהתאמות הנדרשות.

ד. התכנית לא תחול על מגרשים ביעוד שצ"פ שהינם חלק מאזור עם רגישות גבוהה מכוח תמ"א 22 או הנחיות נוספות בצמידות לדיונה.

ה. תכנית זו לא תחול על תכנית 30/108/03/3 שהיא תכנית נקודתית למבנה בית אבות במגרש שב"צ ברובע ח'.  
ו. על תוואי המיועד לגז טבעי יחולו הוראות תכנית מאושרת לפי סעיף 6.5 "הנחיות מיוחדות".



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לדה קורסונסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לדה קורסונסקי		1	1: 20000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



מחלק התכנון והדפסה 15



מחלק התכנון והדפסה 15

**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		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545186		

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לדה קורסונסקי		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545186		LADA@AS HDOD.MUN I.IL
	הנדסאי	כוכב שיר מלמד כהן	51494	עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-9238737		KochavShir @ashdod.mu ni.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

קביעת שימושים מותרים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, תוספת שטחים עיקריים ושינוי בתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה.

2. תוספת שטחי בניה מתחת לקרקע ומעל לקרקע עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי תכנית בניה מ 50% ל-60% ביעוד שב"צ ומ-10% ל-20% ביעוד שב"פ עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

4. הוספת שימוש מסחרי נלווה ביעוד שב"צ לפי סעיף 62א(א)11 לחוק התכנון והבניה.

5. הגבהת מבנים ציבוריים לשימושים מסוימים עפ"י סעיף 62א(א)4.

6. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

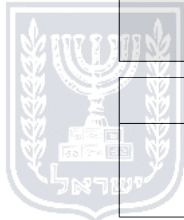


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	46,043,858.91	100
סה"כ	46,043,858.91	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>א. שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מוסדות חינוך לרבות בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל.</li> <li>2. מוסדות דת לרבות בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה.</li> <li>3. מוסדות תרבות לרבות מרכז קהילתי, אולם מופעים, בית נוער, ספרייה, מוזיאון, אמפיתיאטרון, מועדונים.</li> <li>4. שטחי נופש וספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מרכז מבקרים, אצטדיון, מטווח עירוני, בריכות שחיה ובריכות טיפוליות.</li> <li>5. מוסדות בריאות לרבות מרפאות, תחנת בריאות המשפחה, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים.</li> <li>6. מוסדות רווחה לרבות בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מעונות דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, דיור בהישג יד להשכרה, מרכז יום לקשיש, פנימייה ומח' לשירותים חברתיים.</li> <li>7. מוסדות ביטחוניים לרבות תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מקלטים ציבוריים.</li> <li>8. תחבורה לרבות תחנת אוטובוס ותחנת רכבת שאינן תחנות קצה.</li> <li>9. תשתיות לרבות חדרי טרפו, מתקני תשתיות של בזק, מקורות, חשמל, תקשורת ועוד.</li> <li>10. משרדי רשות לרבות משרדי הרשות המקומית, בתי משפט ומחסני חירום של רשות המקומית.</li> <li>11. מבנים נלווים לבית עלמין.</li> <li>12. אלמנטים להצללה.</li> <li>13. שימושים מסחריים נלווים.</li> <li>14. קרוואנים ומבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך ו/או תרבות בלבד.</li> <li>15. חניון ציבורי תת קרקעי.</li> </ol> <p>ב. שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.</li> <li>2. בתי שימוש ציבוריים.</li> <li>3. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.</li> <li>4. מקלט/מרחבים מוגנים עיליים ותת-קרקעיים.</li> <li>5. חדרי טכניים וחדרי טרנספורמציה עיליים ותת קרקעיים.</li> <li>6. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים.</li> <li>7. מבנה למחנה נוער</li> <li>8. בשטח מגרש שגודלו הוא לפחות 3.0 ד' ניתן לאשר שימוש של חניה ציבורית תת-קרקעית ועל קרקעית.</li> <li>9. במקרים מיוחדים בלבד ובאישור מהנדס העיר ומח' תשתיות ובכפוף להחלטת מליאת הועדה המקומית ניתן יהיה לאשר חניה לפרויקטים של תמ"א 38 אם וכאשר הועדה המקומית מצאה כי אין פתרון חניה בתחום המגרש.</li> <li>9. אצטדיון, אמפיתיאטרון.</li> <li>10. דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.</li> </ol>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>11. אלמנטים להצללה.</p> <p>12. במקומות בהם רצועה של קו צינור נפט עולה על שטח ציבורי פתוח, אין לבצע בניה, נטיעות עצים, הנחת צינורות, או כל פעולה אחרת עילית או תת"ק.</p> <p>13. ברצועת קווי הנפט לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מתקנים וכו' תיאסרנה עבודות או חפירות מכל סוג שהוא, עיליות ותת קרקעיות. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הנפט. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום מראש, באישור ופיקוח צמוד של חברת קצא"א. תיאסר נטיעת עצים ברצועה. תותרנה נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור קצא"א. אין להניח משטחי אספלט או משטחי יציקות בטון. לא יותרו מגרשי חניה. יש לשמור על נגישות לרכב לרצועת קו הנפט לכל הקשור לקיום סיורים יומיים רכובים וכן טיפול תחזוקה של קו הנפט. כל פעילות בתחום הרצועה מחויבת בתיאום מראש באישור בכתב ופיקוח צמוד של קצא"א בשטח.</p> <hr/> <p>ג. שימושים לייעוד קרקע "שטח ספורט" בתכניות שנקבעו בהן זכויות בנייה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתקני ספורט - אולמות.</li> <li>2. בריכות שחיה לרבות בריכות טיפוליות.</li> <li>3. מלתחות.</li> <li>4. מגרשי ספורט.</li> <li>5. מבני חינוך ותרבות.</li> </ol> <hr/> <p>ד. שימושים לייעוד קרקע "דרכים" :</p> <p>עפ"י הנחיות החוק</p> <hr/> <p>ה. שימושים לייעוד קרקע "חניה ציבורית" :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחנות לתחבורה ציבורית שאינן תחנות קצה.</li> <li>2. תותר בניית חניה ציבורית על קרקעית ותת-קרקעית עד גבולות המגרש ובכפוף לאישור בעלים גובלים.</li> </ol> <p>השטח לחניון תת קרקעי יהיה עד 100% משטח המגרש.</p>	<p>4.1.2</p> <p>א</p>
<p>א. הוראות לייעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור" :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בנייה בקו בנין עד 0 קדמי, צדדי ואחורי בנוסף לקווי הבנין המאושרים בתכנית זו או בתכניות תקפות אחרות ( במידה ורלוונטי). לא תתאפשר פתיחת חלונות בקווי בנין 0 צדדי ואחורי, למעט בגבול השב"צ עם שצ"פ.</li> <li>2. מבנה בריכת שחיה ניתן להקים במגרשים ששטחם עולה על 1.5 ד'.</li> <li>3. במגרשים המיועדים למבני ציבור יותרו חדרי טרפו עד קו בנין 0 (על גבול המגרש) לפי תכנית</li> </ol>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p>

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

3/מק/2095.

ציפוי מעטפת חדרי טרפו יהיה בהתאם למבנים במגרש ובכפוף להנחיות מרחביות תקפות או בהתאם לגדר גבול מגרש, ע"פ תיאום עם אדריכל העיר.

4. עיצוב מבנה ציבור עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר בניה.

5. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבניה של 60%.

6. שימושים מסחריים נלווים במגרש המיועד למבני ציבור, שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית יהיה בכפוף להנחיות הבאות:

6.א. הוספת השימושים כאמור יהיו מותנים במימוש בניית מבנה הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תכנית זו.

6.ב. הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש.

6.ג. לא יהיה ניתן לממש את השימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.

7. לפי תכנית 3/מק/2099 - קווי בניין למבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך וואו תרבות בלבד (לתקופה של עד 3 שנים או גמר בניית מבנה הקבע - לפי המוקדם מביניהם) יהיו:

קו בניין צדדי ואחורי - 0

קו בניין קדמי משני - 0, קו בניין קדמי ראשי - 3.0 מ'

8. במגרשים המיועדים למוסדות חינוך ניתן להקים ביתן שומר בגבול המגרש.

9. במידה ויינתנו מספר הקצאות בתחום אותו מגרש, מרחק המבנה מגבול הקצאה לא יפחת מ-2.0 מ' או 4.0 בין מבנים מהקצאות שונות.

ב. הוראות לייעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים":

1. תכסית החניה העילית לא יעלה על 10% משטח המגרש.

2. חניה תת-קרקעית ציבורית מותרת עד גבולות המגרש ובתנאי הסכמת המגרשים הגובלים תוך הבטחת פיתוח שטחי השצ"פ העיליים לרבות גינון.

3. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ.

ג. ייעוד קרקע משולב שב"צ - שצ"פ:

יתקיימו כל השימושים וההוראות בייעוד שב"צ ו-שצ"פ, עפ"י צרכי הרשות ובהתאם לתכסית המותרת:

שימושים ציבוריים בנויים לא יעלו על 60% תכסית, שאר השטח - 40% יפותח כשצ"פ ולא יהיה מותר לגדרו.

ד. הנחיות מיוחדות:

היתרי בנייה שיצאו לפי הוראות בתכניות תקפות קודמות שאינן תואמות לשימושים המפורטים



<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
בתכנית זו יישארו תקפים לכל דבר ועניין.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	1	(6) 4	(5)	(4) 60	(3) 320	40	40	(2) 10	(1) 50	500	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
(12)	(12)	(12)	(12)	(11)	1	(10) 7	20	(9) 120	(8) 100		10	10	500	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		

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

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

- (1) שטח עיקרי לקומה.
- (2) שטח שירות לקומה.
- (3) לשימושים מעונות דיור מוגן ודיור בהישג יד להשכרה ניתן יהיה להעביר את השטח העיקרי 40% מתחת לקרקע למעל הקרקע.
- (4) בנוסף יותרו 25% לאלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.
- (5) גובה מכסימלי ל-4 קומות 19.0 מ', ל-6 קומות 25.0 מ'.
- (6) במגרש/חלקה שעולה על 5.0 ד' יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של 2 קומות מעבר לקבוע בתכנית זו, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבניה.
- לשימושים מעונות דיור מוגן ודיור בהישג יד להשכרה ניתן יהיה לבנות 10 קומות מעל הקרקע, ללא שינוי מהשטח הכולל המותר לבניה בכפוף להערה מס' 3.
- (7) קו בניין עד 0 מעל ומתחת לקרקע בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהסכמת בעלים גובלים. אין באמור לגרוע מכל הקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
- (8) לחניה תת קרקעית, מקלטים, חדרים טכנים לרבות חדרי טרפו וגרעין מדרגות. במידה ולפי צרכי הרשות נדרשת בניה של יותר מקומה אחת תת קרקעית, שטח זה יוכפל או ישולש. בכפוף להנחיות ניהול מי נגר.
- (9) במידה ולפי צרכי הרשות נדרשת בניה של יותר מקומה אחת, השטח בתת הקרקע יוכפל או ישולש.
- (10) כולל גובה מתקנים טכנים על הגג.
- (11) עפ"י צרכי הרשות.

(12) בכפוף לתכנית בינוי לבניה מעל הקרקע בלבד, תכנית הבינוי תאושר במסגרת הבקשה להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	<p>1. במגרשים ביעוד שב"צ ששטחם מעל 3.0 ד' היתר בניה יינתן בכפוף לאישור תכנית בינוי שתכלול פרוגרמה מפורטת לניצול הזכויות, העמדה וגובה מבנים, הצעת פיתוח לשטחים פתוחים, פתרונות חניה ותנועה, חזיתות וחתך אופייני, פירוט חומרי גמר למעטפת הבניה לפי הנחיות אדריכל העיר.</p> <p>במגרשים מבונים שלא יצא עבורם תכנית בינוי לא תידרש תכנית בינוי על כל המגרש אלא כרקע בתכנית העמדה במסגרת בקשה להיתר.</p> <p>2. היתר בנייה במגרשים המיועדים לשצ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית ולתכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לאישור מח' נכסים ומח' תשתיות, לא תידרש תכנית בינוי בשצ"פ עבור מתקנים טכניים. אישור הבינוי ייעשה במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. אישור בנייה בקו 0 במגרשי שב"צ ושצ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים הגובלים.</p> <p>4. היתר בניה לשימוש מסחרי נלווה בשב"צ ניתן לאשר רק לאחר בניית שימושים ציבוריים עיקריים במגרש.</p> <p>5. היתר לבריכות שחייה יינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתרים, הרשאות וקיום פעילויות מכוח תכנית זו באזורים החופפים לתוואי הגז הטבעי המאושרים סטטוטורית, יהיה בתאום עם בעל רישיון מערכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי על עמידה בדרישות צו בטיחות הגז הטבעי.</p> <p>7. חל איסור על נטיעות עצים במסדרון תשתיות תת קרקעיות או בתחום רצועת הצינור עפ"י תכניות גז טבעי המאושרות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועת התשתית ובמרחק של 5 מטרים מכל צד של קו הדלק יהיה תאום תכניות ביצוע מול גורמים מקצועיים בקצ"א ותש"ן.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>עצים חדשים:</p> <p>נטיעות של עצים חדשים מעל קומה בתת הקרקע, יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>הנחיות לשצ"פ:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל תוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו 500 מ"ר ומעלה יתוכנן כך שמחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	אלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות לא ניתנות לסגירה. סטיה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת



הנחיות מיוחדות	6.5
<p>הנחיות לעניין קרבה לתוואי גז טבעי :</p> <p>על תוואי המיועד לגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37, תמ"א 2/א/37, תמ"א 2/2/א/37, תמ"א 2/ה/37, תמ"א 1/ז, תמ"א 6/ד/10, תת"ל 23, תכנית מס' 603-0168781, תכנית מס' 456-0176545 ותכנית עבודה לרשת חלוקה מס' דר/3/גזחל/117</p> <p>עבודות בתחום מסדרון תשתיות :</p> <p>לכל עבודות בתחום מסדרון תשתיות ת"ק נדרש תאום עם מהנדס העיר ובעל התשתית הרלוונטי.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה

