

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0896548

החלפת שטחי ציבור רובע ט"ו אשדוד

מחוז

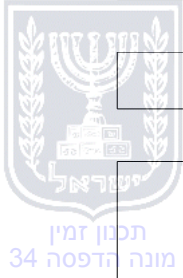
דרום

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 ברובע ט"ו אשר מצוי בחלקה הדרומי של העיר אשדוד. התכנית מבקשת לבצע איחוד וחלוקה ע"י החלפת שטחי ציבור בין שטח ציבורי פתוח לבין שטח לבנייני ציבור אשר בבעלות עיריית אשדוד, כל זאת על מנת לייצר רצף של בינוי ולנצל באופן יעיל את הקרקעות הציבוריות בשטח התכנית. בנוסף מבוקש שינוי קווי בניין בתאי השטח המיועדים למבני ציבור ושטחי הבנייה הכוללים נשארם זהים עפ"י תכנית המתאר של העיר לשטחי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

החלפת שטחי ציבור רובע ט"ו אשדוד

603-0896548

מספר התכנית

5.699 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | אשדוד |
| קואורדינאטה X | 164934 |
| קואורדינאטה Y | 631361 |

1.5.2 תיאור מקום

חלק צפוני שטח ציבורי סמוך לביה"ס "אופק"
חלק דרומי - שטח למבני ציבור ובו מצוי מרכז רוחני " שאר יישוב"

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 | שד מונטיפיורי | 4 | |
| אשדוד | שד רוטשילד | 1 | |

רובע ט"ו, אשדוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2679 | לא מוסדר | חלק | | 2, 27 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 14/05/1992 | 3171 | 4004 | תכנית זו מחליפה את תכנית 43 /101 /02 /3 שהוראותיה הוחלפו בתכנית זו | החלפה | 43 /101 /02 /3 |
| 18/03/2021 | 4412 | 9490 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0828491 ממשיכות לחול. | שינוי | 603-0828491 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | דפנה אלרוד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דפנה אלרוד | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 17: 32 12/09/2021 | עירית פנקס | 29/08/2021 | | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | | 14: 55 18/07/2021 | דפנה אלרוד | 15/07/2021 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | | 21: 59 01/02/2021 | עודד יפה | 07/09/2020 | 15 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | | 13: 21 15/02/2021 | עודד יפה | 11/02/2001 | 1 | 1: 500 | מחייב | סקרים/חוות דעת/דוחות |

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 | | הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד | אשדוד | הגדוד העברי | 10 | 08-8545186 | | lada@ashdo d.muni.il |

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 |
|----------------|-----------|------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------|-----|-------------|-----|------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | דפנה אלרוד | 4498218 | | תל אביב- יפו | הירקון | 262 | 050-4391611 | | dafzee@gmai l.com |
| מודד | מודד | עירית פנקס | 780 | א. פנקס ובנו | גבעת שמואל | בן גוריון | 20 | 03-6355773 | | mail@pinkas. co.il |
| | אגרונום | עודד יפה | | שלפ מעבדה חקלאית | גבעת ברנר | (1) | | 052-3414234 | | trees@shelef. co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 725.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 הוראות בדבר איחוד וחלוקת תאי שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ ע"י החלפתם ואשר הנם בבעלות ישות אחת, ללא שינוי בסה"כ שטח הקרקע בכל ייעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת תאי שטח בייעוד שצ"פ ושב"צ ע"י החלפתם ואשר הנם בבעלות ישות אחת, ללא שינוי בסה"כ שטח הקרקע בכל ייעוד.
2. שינוי קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט התכנית.
3. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3, 2 |
| שטח ציבורי פתוח | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 4,499 | 78.94 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,200 | 21.06 |
| סה"כ | 5,699 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 4,484.34 | 78.94 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,196.07 | 21.06 |
| סה"כ | 5,680.41 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור" (עפ"י תכנית 603-0828491):</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך לרבות בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל. מוסדות דת לרבות בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה. מוסדות תרבות לרבות מרכז קהילתי, אולם מופעים, בית נוער, ספריה, מוזיאון, אמפיתאטרון, מועדונים. שטחי נופש וספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מרכז מבקרים, בריכת שחיה ובריכות טיפוליות. מוסדות בריאות לרבות מרפאות, תחנת בריאות המשפחה, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים. 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. מוסדות ביטחוניים לרבות תחנת משטרה, מקלטים ציבוריים. תחבורה לרבות תחנת אוטובוס שאינה תחנת קצה. תשתיות לרבות חדרי טרפו, מתקני תשתיות של בזק, מקורות, חשמל, תקשורת ועוד. משרדי רשות לרבות משרדי הרשות המקומית ומחסני חירום של הרשות המקומית. אלמנטים להצללה. שימושים מסחריים נלווים. קרוואנים ומבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך ו/או תרבות בלבד. חניון ציבורי תת קרקעי. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור":</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תתאפשר פתיחת חלונות בקווי בנין 0 צדדי ואחורי, למעט בגבול השב"צ עם שב"פ. מבנה בריכת שחיה ניתן להקים במגרשים ששטחם עולה על 1.5 ד'. במגרשים המיועדים למבני ציבור יותרו חדרי טרפו עד קו בנין 0 (על גבול המגרש) לפי תכנית 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. עיצוב מבנה ציבור עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר בניה. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבניה של 60%. שימושים מסחריים נלווים במגרש המיועד למבני ציבור, שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית יהיה בכפוף להנחיות הבאות: <p>א. הוספת השימושים כאמור יהיו מותנים במימוש בניית מבנה הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p>ב. הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש.</p> <p>ג. לא יהיה ניתן לממש את השימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.</p> <p>7. לפי תכנית 3/מק/2099 - קווי בניין למבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך ו/או תרבות בלבד</p> |





| | |
|--|------------------------------------|
| <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.1</p> |
| <p>(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 - 0 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.</p> | |
| <p align="center">זכות מעבר לרכב</p> <p align="center">סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>באזור המסומן בזיקת הנאה תהא נגישות להולכי רגל ותתאפשר כניסת רכב חירום אליו. שטח זיקת ההנאה יהיה פנוי מכל מכשול או בניה כל שהיא</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.2</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.2.1</p> |
| <p>שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים" (עפ"י תכנית 603-0828491):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן ופיתוח גנני. 2. בתי שימוש ציבוריים. 3. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים. 4. מקלט/מרחבים מוגנים עיליים ותת-קרקעיים. 5. חדרים טכניים וחדרי טרנספורמציה עיליים ותת קרקעיים. 6. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים. 7. אלמנטים להצללה. 8. מבנה למחנה נוער. 9. דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות. | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.2.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ. 2. הנחיות עיצוב ובינוי יהיה עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הגשת בקשה להיתר. | <p align="center">א</p> |
| <p align="center">זכות מעבר לרכב</p> <p align="center">סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>באזור המסומן בזיקת הנאה תהא נגישות להולכי רגל ותתאפשר כניסת רכב חירום אליו. שטח זיקת ההנאה יהיה פנוי מכל מכשול או בניה כל שהיא.</p> | <p align="center">ב</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|---------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הקניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| (4) | (4) | (4) | (4) | (3) | 1 | 7 (2) | 20 | 30 | 10 (1) | 0 | 10 | 10 | 1200 | 1 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | 1 | 4 (9) | 19 | 60 (8) | 320 (7) | 40 | 40 | 10 (6) | 50 (5) | 3299 | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | 1 | 4 (9) | 19 | 60 (8) | 320 (7) | 40 | 40 | 10 (6) | 50 (5) | 1200 | 3 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | |

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) למקלטים/מרחבים מוגנים, חדרים טכניים לרבות חדרי טרפו וגרעין מדרגות בלבד.
- (2) כולל גובה מתקנים טכניים על הגג.
- (3) עפ"י צרכי הרשות.
- (4) בכפוף לתכנית בינוי לבניה מעל הקרקע בלבד, תכנית הבינוי תאושר במסגרת הבקשה להיתר.
- (5) שטח עיקרי לקומה.
- (6) שטח שירות לקומה.
- (7) לשימושים מעונות דיור מוגן ודיור בהישג יד להשכרה ניתן יהיה להעביר את השטח העיקרי 40% מתחת לקרקע למעל הקרקע.
- (8) בנוסף יותרו 25% אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.
- (9) לשימושים מעונות דיור מוגן ודיור בהישג יד להשכרה ניתן יהיה לבנות 10 קומות מעל הקרקע, ללא שינוי מהשטח הכולל המותר לבניה בכפוף להערה 7.
- (10) עפ"י המסומן בתשריט.

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

- א. היתרי בניה יצאו לפי תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית 603-0828491 על תיקוניה.
- ב. 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. במגרשים מבונים שלא יצא עבורם תכנית בינוי לא תידרש תכנית בינוי על כל המגרש אלא כרקע בתכנית העמדה במסגרת בקשה להיתר.
- ג. 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 יעשה במסגרת הבקשה להיתר.
- ד. אישור בנייה בקו בניין 0.0 מ' במגרשי שב"צ ושצ"פ לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים הגובלים.
- ה. היתר בניה לשימוש מסחרי נלווה בשב"צ ניתן לאשר רק לאחר בניית שימושים ציבוריים עיקריים במגרש.
- ו. היתר לבריכות שחייה יינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ז. הגשת תצ"ר ע"י מגיש הבקשה להיתר לכל שטח התכנית ואישורו ע"י הועדה המקומית. התצ"ר יכלול סימון זיקת ההנאה בשטח התכנית.
- ח. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה יהיה אישור משרד הבריאות ואישור חברת מקורות.

6.2**תשתיות**

1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
2. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

- 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.
1. 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.
- ב. העתקת עצים תעשה בהתאם לנוהל העתקת עצים של משרד החקלאות ובלווי של אגרונום.
2. עצים המסומנים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות 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 במידה ולא ניתן לבצע נטיעה

6.3

שמירה על עצים בוגרים

במסגרת הפרויקט ישולם שווי ערך עצים לעירייה לנטיעת עצים ברחבי העיר.

3 עצים המסומנים לשימור :

שימור העצים תעשה בהתאם להנחיות משרד החקלאות לשימור עצים

4. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8.5 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע 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 גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

א. תכונות עצים שיש לתעדף :

- נותני צל סוככניים

- חסכנים במים

- מאוקלמים

ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם :

- בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

- עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

- עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד

החקלאות

6. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא

באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

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.

7. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך

שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח,

ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור

לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו

בצל).

ב.כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת



תכנון זמין
מונה תדפיס 34



תכנון זמין
מונה תדפיס 34



תכנון זמין
מונה תדפיס 34

6.3

שמירה על עצים בוגרים

עצים סוככניים .

9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.4

חניה

חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד.

6.5

איכות הסביבה

קידוחי מי שתייה : גבולות התכנית חודרים לרדיוס מגן של קידוחי מי שתייה. קידוח נק"ז חופי אשדוד 13 נקודות הציון שלו הינן 631440, 165040 רדיוס המגן שלו הינו 10מ', 77 מ', ו- 154 מ'. קידוח נוסף נק"ז חופי אשדוד 12 נקודות הציון שלו הינן 631210, 164900 רדיוס המגן שלו הינו 10מ', 81 מ', ו- 162 מ'. הרדיוסים מסומנים בתשריט התכנית. אלו הנחיות משרד הבריאות בנושא קידוחי מי שתייה :

1. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים אשר משמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו
2. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
3. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

6.6

סטיה ניכרת

אלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות לא ניתנות לסגירה. סטיה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

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 שנועדו בתכנית זו 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | |

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 603-0896548



| מס"ד | נתוני המקרקעין | | | | מצב נכנס | | | | | | | מצב יוצא | | | | | | |
|------|----------------|------|------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|------|-------------------------|-----------------------|--------------------|--------------|--------------------|
| | מס' גוש | חלקה | שטח החלקה הרשום (במ"ר) | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שם הבעלים הרשום | מס' זהות או מס' תאגיד | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | החלקים בבעלות או בזכויות בשבר פשוט | החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים) | ייעוד החלקה המגרש | מס' מגרש התמורה | מס המגרש המוקצה | | שטח המגרש המוקצה (במ"ר) | חלקים במגרש (באחוזים) | ייעוד המגרש המוקצה | חתימת הבעלים | תאריך חתימת הבעלים |
| | | | | | | | | | | | | סופי | ארעי | | | | | |
| 1 | 2679 | 2 | 7843 | 4499 | עיריית אשדוד | | | 100% | 1 | מבנים ומסדות ציבור | 1 | | | 1200 | 100% | שטח ציבורי פתוח | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 3299 | 100% | מבנים ומסדות ציבור | | |
| 2 | 2679 | 27 | 5707 | 1200 | עיריית אשדוד | | | 100% | 1 | גן ציבורי | 3 | | | 1200 | 100% | מבנים ומסדות ציבור | | |
| סה"כ | | | | 5699 | | | | | | | | | | 5699 | | | | |



29.08.21

תאריך

780

מספר רישיון


חתימת המודד

עיריית פנקס

שם המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

