

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0257873

החלפת שטחי ציבור ברחוב הלל, רובע ז', אשדוד

מחוז

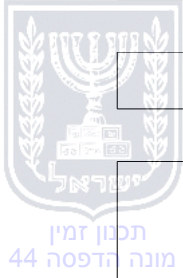
דרום

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 ברחוב הלל ברובע ז' בעיר אשדוד. התכנית מציעה הוראות לחלוקת מגרשים ציבוריים בין שטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח על מנת לנצל באופן מיטבי שטחים אלו לצורכי ציבור ע"י שינוי בגיאומטריית השטחים, שינוי קווי בניין ושינוי בתכנית הקרקע וקביעת תוואי לזיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחי ציבור ברחוב הלל, רובע ז', אשדוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	603-0257873	
	1.704 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	א (א) 62, (1) א (א) 62, (19) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) א 62 א (1) 62, (5) א (1) 62 (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

168550 קואורדינאטה X

633350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק ציבורי ברחוב הלל רובע ז'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
א	6	הלל	אשדוד

שכונה רובע ז'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
472	מוסדר	חלק		126

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
3/מק/ 2155	5, 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
603-0828491	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0828491 ממשיכות לחול.	9490	4412	18/03/2021
3 / מק / 2155	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3 / מק / 2155 אשר הוראותיה הוטמעו / הוחלפו בתכנית זו	5645		26/03/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רפאל גרינפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רפאל גרינפלד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת לסקר עצים	12: 10 09/03/2021	עודד יפה	08/03/2017	8		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	12: 12 09/03/2021	עודד יפה	11/02/2021	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08: 58 09/08/2021	רפאל גרינפלד	08/08/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית אשדוד		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי (1)	10	08-8545323	08-8677810	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגדוד העברי 10 אשדוד.

**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
אדריכל	עורך ראשי	רפאל גרינפלד	48125	רפאל גרינפלד- אדריכל	אשדוד	(1)		08-8645318	08-8658228	rafi_arch@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	ולדיסלב בויביץ	834	מקסימוס מדידות ומיפוי בע"מ	אור יהודה	(2)		03-6342147	03-6342095	mxmedidot@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	עודד יפה		שלף מעבדה חקלאית	רחובות	(3)		08-9365873	08-9363860	shelef-o@inter.net.il

(1) כתובת: עזרא הסופר 15/2 אשדוד.

(2) כתובת: הפלדה 7 אור יהודה 6021807.

(3) כתובת: ת.ד. 2049 רחובות.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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 חלוקת תאי שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ אשר הינם בבעלות ישות אחת, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת תאי שטח בייעוד שב"צ ושצ"פ אשר הינם בבעלות ישות אחת ע"י הגדלת שטח השב"צ והקטנת שטח השצ"פ.

2. הגדלת תכסית מקסימלית מ-50% ל-70% בתא שטח מס'1 המיועד לשב"צ.

3. שינוי קווי בניין בתא שטח 1 בייעוד שב"צ עפ"י המסומן בתשריט התכנית.

4. קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	830	49.43
שטח ציבורי פתוח	849	50.57
סה"כ	1,679	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,027.74	60.31
שטח ציבורי פתוח	676.44	39.69
סה"כ	1,704.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים ליעוד קרקע "שטחים לבנייני ציבור" (עפ"י תכנית 603-0828491)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מוסדות חינוך לרבות בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל.</li> <li>מוסדות דת לרבות בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה.</li> <li>מוסדות תרבות לרבות מרכז קהילתי, אולם מופעים, בית נוער, ספרייה, מוזיאון, מועדונים.</li> <li>שטחי נופש וספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מרכז מבקרים.</li> <li>מוסדות בריאות לרבות מרפאות, תחנת בריאות המשפחה, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים.</li> <li>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>מוסדות ביטחוניים לרבות תחנת משטרה, מקלטים ציבוריים.</li> <li>תשתיות לרבות חדרי טרפו, מתקני תשתיות של בזק, מקורות, חשמל, תקשורת ועוד.</li> <li>משרדי רשות לרבות משרדי הרשות המקומית ומחסני חירום של רשות המקומית.</li> <li>אלמנטים להצללה.</li> <li>שימושים מסחריים נלווים.</li> <li>קרוואנים ומבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך ו/או תרבות בלבד.</li> <li>חניון ציבורי תת קרקעי.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר בנייה בקו בנין עד 0.0 מ' קדמי, צדדי ואחורי בנוסף לקווי הבניין המאושרים בתכנית זו.</li> <li>לא תתאפשר פתיחת חלונות בקווי בנין 0.0 מ' צדדי ואחורי, למעט בגבול השב"צ עם שצ"פ, מגרש החניה והמתקן ההנדסי.</li> <li>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.</li> <li>עיצוב מבנה ציבור עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבניה של 60%.</li> <li>שימושים מסחריים נלווים במגרש המיועד למבני ציבור, שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית יהיה בכפוף להנחיות הבאות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>הוספת השימושים כאמור יהיו מותנים במימוש בניית מבנה הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תכנית זו.</li> <li>הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל מותר לבנייה למבני הציבור במגרש.</li> <li>לא יהיה ניתן לממש את השימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.</li> </ol> </li> <li>לפי תכנית 3/מק/2099 - קווי בנין למבנים יבילים זמניים המיועדים לחינוך ו/או תרבות בלבד (לתקופה של עד 3 שנים או גמר בניית מבנה הקבע - לפי המוקדם מביניהם) יהיו:             <ol style="list-style-type: none"> <li>קו בנין צדדי ואחורי - 0.0 מ'</li> <li>קו בנין קדמי משני - 0.0 מ', קו בנין קדמי ראשי - 3.0 מ'</li> </ol> </li> </ol>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>7. במגרשים המיועדים למוסדות חינוך ניתן להקים ביתן שומר בגבול המגרש.</p> <p>8. 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>9. פיתוח חומרי הגמר למעטפת הבניין תהיה בציפויים קשיחים ל-70% ממנה לפחות כגון: אבן, פסיפס או ציפוי קרמי.</p> <p>10. על גגות המבנים להיות בהגדרתם "גגות ירוקים" עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת מתן היתר בניה. גגות אלו יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות ולרווחת הציבור.</p>	



שטח ציבורי פתוח		4.2
		4.2.1
<p>שימושים ליעוד קרקע "שטחים ציבוריים פתוחים" (עפ"י תכנית 603-0828491)</p> <p>1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני.</p> <p>2. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>3. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.</p> <p>4. מקלט/מרחבים מוגנים עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>5. חדרי טכניים וחדרי טרנספורמציה עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>6. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים.</p> <p>7. דרכי גישה/זכות מעבר באישור מהנדס העיר בלבד ובתאום עם מחלקת תשתיות.</p> <p>8. אלמנטים להצללה.</p>		4.2.1
		4.2.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ.</p>	א	4.2.2
<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>1. תינתן זכות מעבר לרכב חירום ע"פ המסומן בתשריט.</p>	ב	4.2.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (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 הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	(4) 19	(3) 70	320	40	40	(2) 10	(1) 50	1027.74	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	(7)	1	(4) 7	20	30	(6) 10	0	10	10	676.44	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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) בנוסף יותרו 25% לאלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.
- (4) כולל מתקנים טכניים וחדרי מכונות על הגג.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) עבור מקלטים, חדריים טכניים לרבות חדרי טרפו וגרעין מדרגות בלבד.
- (7) על פי צרכי הרשות.
- (8) בכפוף לתכנית בינוי לבניה מעל הקרקע בלבד, תכנית הבינוי תאושר במסגרת הבקשה להיתר.



## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתר בנייה למגרש שייעודו שב"צ ייצא בהתאם לתכנית זו ובכפוף לתכנית בינוי ופיתוח אשר תוגש לשצ"פ הצמוד, בה יוצגו השבילים והפיתוח בהתאם למבנים החדשים שיתוכננו במגרש השב"צ.</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 0.0 מ' 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. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה כמסומן בתשריט.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תצ"ר שיוכן ע"י מבקש ההיתר על כל שטח התכנית.</p> <p>7. תיאום עיצוב עם אדרי' העיר לעניין הגגות הירוקים ע"ג מבני הציבור.</p>
6.2	<b>חניה</b>
	<p>חניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן תכנית מתאר אשדוד</p>
6.3	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>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.</p> <p>1. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. העתקת עצים תעשה בהתאם לנוהל העתקת עצים של משרד החקלאות ובלווי של אגרונום.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות עירוני.</p> <p>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 במסגרת הפרויקט ישולם שווי ערך עצים לעירייה לנטיעת עצים ברחבי העיר.</p> <p>3 עצים המסומנים לשימור :</p> <p>שימור העצים תעשה בהתאם להנחיות משרד החקלאות לשימור עצים</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8.5 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול</p>

## 6.3

## שמירה על עצים בוגרים

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

- חסכניים 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 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.



<b>6.4</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
אלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות לא ניתנות לסגירה. סטייה מסעיף זה מהווה סטייה ניכרת.	
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>א. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב מי הגשם היורדים עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ב. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ג. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p> <p>ד. במידה ומבוקש להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, יש להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום, כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפנייה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אשור רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת מי הגשם.</p>	
<b>6.6</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
<p>א. תובטח זכות מעבר לרכב חרום והצלה בשטח המסומן בתשריט התכנית.</p> <p>ב. זכות המעבר לרכב חרום והצלה תירשם ע"ש עיריית אשדוד בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<b>6.7</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>א. בכל בקשה להיתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (לא פחות מכוכב אחד).</p> <p>ב. תנאי לאשור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (לא פחות מכוכב אחד).</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת איכלוס הוא ביצוע המפרטים בפועל.</p>	
<b>6.8</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. הקמת חדרי שנאים חייבת בהיתר הקמה מאת הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	
<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>	

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ו. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב וחיבורן לתאגיד יובלים.</p>



<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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 הוחכרו 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</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	<p>1. היתר למבני ציבור בתא שטח 1.</p> <p>2. תעודת גמר לתא שטח 1.</p>	<p>1. היתר לפיתוח שצ"פ בתא שטח 2 והריסת מבנה זמני ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. סיום ביצוע עבודות פיתוח בתא שטח 2.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

