

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0551556

מגורים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח במע"ר צפון

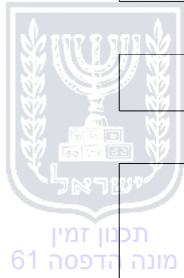
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000888549/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת במגרש מפותח חלקית, בו קיימים 2 מגדלי מגורים ברחוב הבנים 2-6 ובשטח החניה הציבורית שממול למגרש זה, ברובע מע"ר צפון באשדוד.

בשטח המגרש המיועד למגורים התכנית מציעה תוספת זכויות דיור עבור בנין מגורים בן 30 קומות ובו 140 יח"ד בתמהיל התואם למדיניות העירונית. שני בניני מגורים מתוך שלושה מאושרים במגרש הוקמו בהתאם לתכנית המאושרת, תוך ניווד זכויות בנייה. לפיכך לבניין השלישי נותרו שטח עיקרי של 5750 מ"ר ו- 66 יח"ד שלא נבנו. עליהם מציעה תכנית זו להוסיף 7080 מ"ר שטח עיקרי ו- 74 יח"ד, סה"כ - 140 יח"ד.

בחלק הצפוני של התכנית תא שטח 201 בן 9.1 ד' עבור שצ"פ ותא שטח מס' 302 בן 7.2 ד' למבנים ומוסדות ציבור המיועד למבני חינוך עפ"י תכנית האב למע"ר צפון. בשטח החנייה הציבורית הקיימת בתא שטח 302 מציעה התכנית הקמת ביי"ס יסודי, מרכז קהילתי וחניון ציבורי תת"ק מתחת לחלק מהשטח הציבורי. התכנית שומרת ככל הניתן על, השטח הציבורי הפתוח הקיים.

מסד מבנה המגורים מתוכנן כך שמציע חזית פעילה בשני מפלסים, הן בחזית הפונה לכיכר העיריה והן בחזית לרחוב הבנים המציעה מסחר או שימוש ציבורי.

התכנית מציעה להפריד את מגרש המגורים לשני תאי שטח (401 ו- 402) בין המגורים הקיימים במגרש לבין מגורים החדשים המוצעים בו ומוסיפה זכויות יח"ד בתא שטח 401 בו מוצע מבנה המגורים החדש.

התכנית מסמנת עצים קיימים לשימור ומסדירה את מערך הדרכים הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מגורים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח במע"ר צפון

מספר התכנית 603-0551556

שטח התכנית	1.2
------------	-----

30.915 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	165782
קואורדינאטה Y	633640

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות משה דיין ושער האריות ומדרום ומצפון לרח' הבנים.

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	דיין משה		
אשדוד	הבנים		
אשדוד	שער האריות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2072	מוסדר	חלק	3	4-5, 31, 78, 99
2791	מוסדר	חלק		4

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

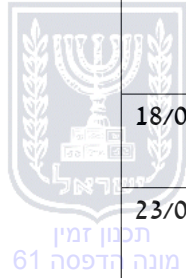
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15 /113 /03 /3	7, 1-צ
18 /113 /03 /3	7, 3

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	פרק	תאריך
<u>603-0828491</u>	שינוי	שינוי לעניין השימושים וזכויות הבניה.	9490	4412		18/03/2021
<u>15 /113 /03 /3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 15 /113 /03 /3 בתחומה.	5150	1303		23/01/2003
<u>18 /113 /03 /3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 18 /113 /03 /3 בתחומה.	5347	690		30/11/2004



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				שמואל רוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		16	04/04/2022	שמואל רוה	11: 31 04/04/2022	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
איכות הסביבה	רקע		32	05/02/2023	עמית טל	14: 45 21/03/2023	ניתוח אקלימי הצללות ורוחות	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		53	23/03/2023	עודד יפה	08: 24 06/07/2023	סקר עצים בוגרים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 250	1	27/03/2024	רביד גת	08: 32 28/03/2024	נספח מים, ביוב וניקוז	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	20/08/2023	ברוס לוין	17: 25 20/08/2023	בינוי ופיתוח- מחייב לעניין מיקום והיקף שטחי הציבור בשטח הסחיר. מיקום הרחבות לכיבוי אש אינו מחייב בנספח הבינוי וייקבע בתהליך הרישוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	20/08/2023	אהוד יוחאי	17: 24 20/08/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/01/2022	שמואל רוה	14: 24 29/06/2023	מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8568168	08-8677810	haia@ashdod.muni.il
עו"ד	פרטי	שי גרנות (1)	12673	רסידו סי בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-5755522		shai@granot-law.co.il
	פרטי	(2)		ש.ס אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ	אשדוד	הגדוד העברי	6	077-4020741	077-4020751	office@sasadir.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: רסידו סי בע"מ (בכינוס נכסים) באמצעות כונס הנכסים עו"ד שי גרנות, כתובת: ת.ד. 7398 תל אביב.

(2) הערה: חתימתו של שאול אקב ת.ז. 028695476 ביחד עם חתימתו של סמי אסולין ת.ז. 327023990 בתוספת חותמת החברה תחייב את חברת ש.ס אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי גרנות	12673	רסידו סי בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-5755522		shai@granot-law.co.il
פרטי			ש.ס אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ	אשדוד	הגדוד העברי	6	077-4020741	077-4020751	office@sasadir.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 7398 תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh london.com
אינג'	יועץ תשתיות	רביד גת	85885	רביד תכנון והנדסה 2003 בע"מ	פתח תקוה	הלפיד (1)	9	03-9246310	03-9246301	info@raviden g.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין (2)	1	03-7369972	03-5212175	amit@amphi bio.co.il
מהנדס- מנהל תחום תכנון	יועץ תחבורה	אהוד יוחאי	109235	אלבכס הנדסה בע"מ	גבעתיים	אריאל (3)	4	03-6911135	03-6911145	UdiY@albex. co.il
אגרונום	סוקר עצים	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(4)		08-9363860		shelef- o@inter.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ברוס לוין	19838	ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב בע"מ	פתח תקוה	יגיע כפיים	21	03-9214510	03-9214513	larry@ksm- a.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 7771 קרית מטלון פתח תקוה.

(2) כתובת: ת.ד. 9108 רמת גן מיקוד 5219002.

(3) כתובת: רחוב אריאל שרון 4.

(4) כתובת: ת.ד. 2049.

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**

תוספת 74 יח"ד וחזית מסחרית למתחם מגורים קיים, התוויית מסגרת תכנונית לשטחי ציבור רובעיים והסדרת מערכת הדרכים הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט: מייעוד מגורים מיוחד לייעוד מגורים ד' ומיעוד משטח ציבורי פתוח לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
- ב. קביעת מגרשים לשטח ציבורי פתוח ומוסדות ומבני ציבור בהתאמה לפרוגרמה הרובעית של מע"ר צפון.
- ג. הסדרת מערכת הדרכים הקיימת לרבות חניון אוטובוסים ציבורי ותכנון חניון ציבורי תת-קרקעי בתחום השב"צ.
- ד. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב.
- ה. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בניין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, חזיתות מסחריות, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
- ו. תוספת 74 יח"ד להקמת בנין שלישי במגרש למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ותוספת זכויות בניה בהתאמה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח נופי הנחיות לשימור עצים בוגרים והצללה טבעית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	402, 401
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	102
דרך מוצעת	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	202, 201
זכות מעבר	מגורים ד'	401
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	401
חזית מסחרית	דרך מוצעת	103
חזית מסחרית	מגורים ד'	401
חניה	שטח ציבורי פתוח	202
מבנה להריסה	מגורים ד'	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים מיוחד	6,734	21.78
דרך מאושרת	1,415	4.58
שטח לבניני ציבור	320	1.04
שטח לבניני ציבור (חניה)	136	0.44
שטח ציבורי פתוח	22,310	72.17
סה"כ	30,915	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,310.38	4.24
דרך מוצעת	4,387.18	14.19
מבנים ומוסדות ציבור	7,572.17	24.49
מגורים ד'	6,839.5	22.12
שטח ציבורי פתוח	10,806.39	34.95
סה"כ	30,915.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

- א. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.
- ב. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 25 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
- ג. מסחר במפלס רחוב הבנים במקומות המסומנים בתשריט ב"חזית מסחרית".
- ד. מוסדות קהילה, פנאי ותרבות.

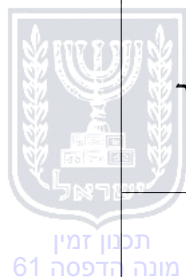
4.1.2

הוראות

א

בינוי

- הקמת מבנה הכולל 4-5 קומות מסד מלווה רחוב המיועד למסחר, שימושי ציבור ומגורים. לפחות 70% מאורך החזית בקומות אלה ייבנה בקו בניין 0'.
- במפלס רחוב הבנים תיקבע חזית מסחרית ללא קולונדות הפונה לרחוב הבנים בהתאם לסימון בתשריט. הכניסה לשטחי המסחר תהיה רציפה משטח הרחוב הצמוד ותתוכנן באותו המפלס.
- במפלס ככר העירייה ימוקם שימוש לצרכי ציבור בהתאם להיקף והמיקום העירוני המוצגים בנספח הבינוי. הכניסה לשימושים הציבוריים המבונים תהיה רציפה משטח הכיכר העירונית הצמודה ותתוכנן באותו המפלס. המבנה הציבורי יהיה ללא גדרות וחלק ממבנה המגורים. כל חזית המבנה לכיוון הכיכר העירונית תהיה חזית פעילה של שימושים ציבוריים ללא מגורים לא יותרו דירות מגורים בחזית לכיכר העירונית. השימוש בשטח הציבורי ייקבע בתכנית הבינוי.
- בתחום קומות המסד ימוקמו פונקציות ציבוריות משותפות לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר וכו'.
- יש להתייחס לגגות קומות המסד כחזית חמישית ולהוסיף פירוט בהתאם בתכנית הבינוי, גג קומת המסד יהיה גג פעיל לרווחת הדיירים וייכלול פונקציות משותפות לטובת שימושים אלה.
- מעל המסד ייבנה מגדל מגורים בגובה של עד 30 קומות (ביחס לרח' הבנים), חזיתות המגדל יהיו בנסיגה מינימלית של 10 מ' ביחס לגבולות המגרש הצפוני והמערבי לכיוון הרחובות המקיפים והוא ייבנה בקו 0' לדופן המגרש הדרומית.
- המגדל יתוכנן בפרופורציות תמירות ובתכסית קומה שלא תעלה על 650 מ"ר (לא כולל מרפסות). סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- יותר שילוב משרד לבעלי מקצועות חפשיים כחלק מדירות המגורים בתנאים הבאים:
 - א. שטח יחידת הדיור יהיה מעל 100 מ"ר.
 - ב. שטח המשרד לא יעלה על 25 מ"ר.
 - ג. המשרד יהיה חלק מיחידת דיור אחת בלבד.
- הכניסות למגורים תהיינה מתחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל או מן ממפלס ככר העירייה.
- גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
- גובה נטו בעסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.
- הנחיות לעירוב שימושים מגורים עם מסחר:
 - א. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף העסקים ולאגף המגורים.
 - ב. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
 - ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - ד. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון



4.1	מגורים ד'
	ה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים. למעט עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. ו. לא תותר הקמת עסקי מזון במרתפים. ז. 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. 12. שילוב מגורים וגן ילדים, מעונות ומוסדות חינוך : (א) גן הילדים והמעונות יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים. (ב) גן 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. (ד) מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים. 13. יש לתכנן עבור בניין המגורים חדר עגלות /אופניים ומועדון דיירים. 14. לא תותר הקמת דירות מגורים בקומת הקרקע. 15. מחסנים לדיירים יותרו בתת הקרקע בלבד.
ב	מרתפים מרתפים וחניה : 1. תחויב הקמת חניונים תת-קרקעיים. את המרתפים ניתן לבנות בגבולות המגרש, באופן שלא יפגע בעצים קיימים מעבר לגבול התכנית ויתקבל אישור לפתרון החלחול. 2. בתא שטח 401 בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב תינתן זכות מעבר הדדית בין תא שטח 401 לתא שטח 402 לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה. 3. תותר הצמדה של מקומות חניה רק לדירות מגורים. 4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות אוורור עד מעל גגות המבנים הנמוכים ולא על חשבון שטחי פיתוח נוף. 5. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות למגורים ובהתאם לתקן המחייב בעת מתן היתר בנייה.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי זיקת הנאה להולכי רגל : השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולך רגל מיועד לאפשר מעבר ללא הגבלה של הציבור בשטח זה .
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זכות מעבר השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה מיועד לאפשר בתחומו גישה לדיירי תא שטח 402 בתא שטח 401 בתת הקרקע עבור רכב והולכי רגל.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
1. תא שטח מס' 301 : שימושים בהתאם לתכנית מתארית 603-0828491. 2. תא שטח מס' 302 : א. מוסדות חינוך, קהילה, תרבות ופנאי- מיועד בעיקר עבור בית ספר, גן ילדים ומרכז קהילתי בהתאם לפרוגרמה הרובעית של מע"ר צפון. ב. פיתוח, גינון, נטיעות, מתקני משחק וספורט. ג. שימושים מסחריים נלווים למבני הציבור בחזית לרחוב. ד. חניון תת-קרקעי לרבות חניה ציבורית.	
הוראות	4.2.2
בינוי א 1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. זכויות למסחר ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב בבינוי כחזית מסחרית הפונה לרחוב. 3. הנחיות למבנה ציבור בתא שטח 302 : מבנה בית הספר יוקם באופן שהבינוי ילווה את רחוב הבנים. לפחות 70% מאורך החזית בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יוצמדו לקוי הבניין הקדמיים הפונים לרחוב. 4. מבנה המעליות והמדרגות הקושרים בין החניון התת קרקעי למפלס הרחוב יוקמו כחלק ממבנה בית הספר ולא תותר הקמתם בנפרד. 5. תכנון ובניית בית הספר תבטיח זיקה תכנונית ותפעולית בין חצר בית הספר לבין הפארק הצמוד בשצ"פ בתא שטח 201. תתאפשר גישה מחצר בית הספר לפארק מבחינת מפלס המשכי, מבטים פתוחים ושערי גישה. 6. החניונים התת קרקעיים לא ינצלו יותר מ 70% משטח תא השטח בכל מפלס.	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני. 2. בתי שימוש ציבוריים. 3. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים. 4. מקלטים תת-קרקעיים. 5. תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים. 6. בתא שטח 202 בלבד תותר חניה ציבורית עילית בלבד.	
הוראות	4.3.2
פיתוח ונוף א מפלס פיתוח השצ"פ המרכזי יהיה תואם למפלס השטחים הסובבים אותו כך שתתאפשר גישה ישירה והמשכית. תובטח זיקה תכנונית ותפעולית בין הפארק לחצר בית הספר מבחינת מפלסים המשכיים ושמירה על מבטים פתוחים. תכנון השצ"פ יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.	



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט. 2. לאורך הדרך ינטעו עצי צל בוגרים. 3. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף ראה סעיף 4.4.2



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
מבנים ומוסדות ציבור		301	395	790	158	158 (1)	158 (1)	1264	320 (2)		19	4	1	(3)	(3)	(3)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	7200	14400	2880	5760 (1)	5760 (1)	28800	400 (2)		25	6	2	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	מגורים	401		12000	5000					140 (4)						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	401		380	70											
מגורים ד'	מסחר	401		450	100											
מגורים ד'	>סך הכל<	401	2394	12830	5170			10000	1169.59	100	110 (5)	30 (6)	5	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'		402	4340	12049.8	4593.4			3160.2	456.29	60	60	17	1	(3)	(3)	(3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	301		מבנים ומוסדות ציבור
(3)	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	401	מגורים	מגורים ד'
	401	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	401	מסחר	מגורים ד'
(3)	401	<סך הכל>	מגורים ד'
(3)	402		מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- בשטחים ציבוריים יותרו אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ/שב"צ.
- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים לעיל תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה, 6 מ"ר מתוכם ייחשבו ע"ח שטח הדירה ככתוב בתמהיל פרט לדירות מיקרו בשטח 55 מ"ר שמתוך שטחן לא ייגרע שטח עבור מרפסות...
- ככל ופתרון המיגון לעת הוצאת היתר הינו ממ"ק, ניתן יהיה להמיר שטח שירות של ממ"דים לשטח עיקרי.
- יציאות לגג לא יימנו במספר הקומות המותר. הכניסה הקובעת הינה ממפלס רחוב הבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עבור חניון ציבורי תת-קרקעי.
- (2) תכסית תת-קרקעית עד 70%. תותר תוספת 25% תכסית עבור אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות, שאינן ניתנות לסגירה.
- (3) עפ"י התשריט.
- (4) תמהיל יח"ד בתא שטח 401 יהיה כדלקמן (השטח כולל מיגון ומרפסת בהיקף 6 מ"ר פרט לדירות הקטנות מאוד בהן נכלל שטח מיגון בלבד): 20% דירות קטנות מאוד של עד 55 מ"ר פלדלת, 30% יח"ד קטנות של עד 80 מ"ר פלדלת, יתר 50% יחידות הדיור בהתאם לזכויות הבניה הנותנות ללא הגבלות. שטחי הדירות כוללים את שטח המיגון.
- (5) כולל גובה מתקנים טכניים על הגג.
- (6) יציאות לגג לא יימנו במספר הקומות המותר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- (א) תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 401 הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לתא השטח.
- (ב) תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 302 הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לתא שטח זה יחד עם תאי שטח 201-202. תכנית בינוי כאמור תכלול בין היתר הנחיות לפיתוח השטח הציבורי, נטיעות וגינון, פתרונות הצללה, הבטחת זיקה תכנונית ותפעולית בין הפארק לחצר בית הספר ובינו למדרכות הסובבות מבחינת מפלסים המשכיים ושמירה על מבטים פתוחים.
- (ג) תכנית בינוי כאמור בסעיף א' ו- ב' לעיל תכלול התייחסות לנושאים הבאים ונושאים נוספים בהתאם להנחיות מהנדס העיר:
- (1) מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז, חלחול ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברות למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.
 - (2) הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
 - (3) בשטחים ציבוריים יכללו הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
 - (4) חומרי פרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.
 - (5) התאמה להנחיות המרחביות.
- (א) תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה 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.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה, לעניין התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, לניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור, אוורור חניונים, אמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה היועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- (ח) במקרה ובתוכנית יעשה שימוש בגז טבעי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בגז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
- (ט) בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה בתא השטח כפי שאושרו, או בהיתר שאינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1:100 להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
- (י) בתא שטח 401 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת



תנאים בהליך הרישוי	6.1
מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית/איגוד ערים לאיכות הסביבה. יא) היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. יב) תנאי להיתר בניה בתאי שטח 401, 402 יהיה בדיקת התכנון המפורט במודל ממוחשב לאפקט הגברת רוחות בסביבת המבנים, ואישור הדו"ח והפתרונות המוצעים על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה. יג) תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת הנטיעות העירונית. יד) תיאום מיקום רחבות כיבוי אש, יודגש כי מיקומן בנספח הבינוי לתכנית זו אינו מחייב וייקבע בהליך הרישוי. טו) כתנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים שישולבו בהיתר הבניה ונספחו, בדבר יעוד שטחי החניה, כולם או מקצתם, כחניון לשימוש הציבור. טז) היתר הבניה יכלול תנאי האוסר הצמדת שטחי החניון המיועד לשימוש הציבור, למשתמשים מסויימים או פרטיים. יז) היתר הבניה יכלול הוראות מחייבות בנוגע לסדרי החניה בחניון לשימוש הציבור וכן תנאים בנוגע לאמצעים וההגבלות, למניעת השימוש בחניון לשימוש הציבור שלא על פי המתוכנן.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
א) תנאי למתן תעודת גמר ואישור אכלוס למגורים בתא שטח 401 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה ב) תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.	
סביבה ונוף	6.3
פיתוח ונוף : נטיעות חדשות יתבצעו לפי סטנדרט משרד החקלאות תוך העדפת עצים נותני צל סוככנים. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה מדויקים בשלב הרישוי. במגרשי חניה פתוחים וברחבות הציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות עצים. נטיעת עצים במדרכות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול תת-קרקעי אשר יבטיח בית גידול רציף ללא מחיצות להרחבת האפשרות להתרחבות שורשי העצים. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן כך שתובטח הצללה נאותה של לפחות מחצית שטחו באמצעות נטיעת עצים. ב. תא שטח 201 יתוכנן כך שמרביתו 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.	
חניה	6.4
א. כללי (1) החניה תהא בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה פרט לחניה בתחום יעוד מגורים.	

6.4

חניה

- (2) החניה תהיה תת-קרקעית בקומות מרתף לרבות בשב"צ. תקרת המרתף לא תבלוט מעל מפלס הפיתוח במגרש.
- (3) בכל החניונים הציבוריים והפרטיים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו-גלגלי עפ"י התקן הקבוע בחוק או הנחיות מרחביות לעת מתן היתר בניה.
- (4) החניות הציבוריות יירשמו ע"ש העיריה.
- ב. חניה באיזורי מגורים - הנחיות כלליות
- (1) חניה בתקן של 1:1.

6.5

איכות הסביבה

על מנת למנוע חריגה מקריטריוני בטיחות ונוחות רוח, יש להציב אלמנטים אדריכליים למיתון רוח כגון גדרות, גדרות חיות, עציצים גבוהים, אזורי ישיבה עם קירות חיץ וכד', זאת בנוסף לשטילת העצים ע"פ תכנית הפיתוח. על אלמנטים אלו להיות מקובעים היטב, למנוע שבירה או קריסה ברוח ויש למקמם בשטחים אנכיים ובניצב לאזורים שזוהו כבעלי רוח חזקה יחסית (ע"פ נספח האקלים). פתרונות אדריכליים ייושמו בכפוף לאישור אגף התכנון בעיריה.

6.6

הפקעות ו/או רישום

- א. 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 ג' לחוק.
- ב. 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.
- ג. בתא שטח 401 מתאפשרים שימושים ציבוריים. שטחים אלה יירשמו על שם עיריית אשדוד ויימסרו לרשות ללא תמורה, לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור כולל רישום חניות על שם העיריה, כמו כן תתאפשר גישה חופשית לכלל הציבור בכל שעות היום ללא הגבלה.

6.7

חשמל

- א. תשתית החשמל בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית (למעט קוי חשמל קיימים) תשתיות מאושרות כדין ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה.
- ב. חדרי שנאים:
- (1) תחנות השנאים יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה במגרשים/בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בהליך הרישוי.
- (2) כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.
- (3) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.

6.8

ניקוז

נדרשת בניה משמרת מים, בהתאם להנחיות עיריית אשדוד ודרישות התקן לבניה ירוקה.

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מרבי של מי הנגר העלי כמפורט להלן:

א. פיתוח המגרשים יתוכנן בגישה של בניה משמרת נגר.

ב. הנגר יופנה לאתר חלחול, שיוגדר בכל מגרש במידת האפשרות, או לאתר המשותף למספר מגרשים.

במגרשים 401 ו-402 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל,

במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם

לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים

או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').

כל פתרון חלופי אחר יידרש לאישור הגורמים הרלבנטיים ברשות המקומית.

ג. תכנון מפלס של שטחים ירוקים, שיהיו נמוכים מסביבתם ככל האפשר, לצורך השהייה והקטנת ספיקות בשעת שיא.

ד. נגר עילי עודף יופנה מהמגרשים לשטח ציבורי.

ה. שחרור נגר עילי עודף מהדרכים ומהמגרשים יעשה במספר מוצאים בודדים. יש להימנע

משחרור של נגר עילי עודף באופן חופשי ללא מוצא מסודר.

בכל מוצא יותקנו אמצעים למיתון הספיקות הגבוהות במטרה לצמצם מפגעים של ארוזיה וסחף הקרקע.

נגר הזורם בדרכים החדשות יתנקז בהתאם לרומים המתוכננים בדרכים ויתחבר למערכת ניקוז קיימת.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

בתשריט התכנית מסומנים עצים לשימור/העתקה/כריתה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

6.10

תשתיות

א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. נקודת הקצה של קו הביוב העירוני אליו התכנית מתחברת הנה מט"ש אשדוד.

ב. מים:

(1) תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

(2) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.11

סטיה ניכרת

שינוי תוספת קומות, גובה, תכנית קומה במגדל, כמות יח"ד, תמהיל יח"ד, 70% אורך חזית בקו בנין 0, יהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לתא שטח 401	הכללת שטח ציבורי לטובת הרשות בתא שטח 401.
2	מתן תעודת גמר בתא שטח 401.	מתן החזקה לרשות המקומית על השטחים המיועדים לה במבני המגורים בתא שטח זה.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית מותנית במימושה תוך 7 שנים מיום כניסתה לתוקף.
 במידה ולא תמומש התכנית בתום התקופה, ישובו זכויות הבניה של התכנית המאושרת ערב אישורה של תכנית זו.
 לעניין זה, "מימוש" הגשת בקשה להיתר, על אף האמור היתר חפירה לא יהווה מימוש של התכנית.

