

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0811588

תוספת יח"ד ושטחי שירות תת-קרקעיים, קרית שמעון פרס, אשדוד.

מחוז

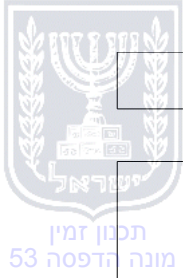
דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מקומית

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 על כל מגרשי המגורים בקריית שמעון פרס (הרובע המיוחד) הממוקם בחלקה הדרום מזרחי של העיר.
מטרת התכנית הינה תוספת יח"ד בשיעור של עד 20% מיח"ד המאושרות בכל מגרש וזאת ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים.
בהתאם להוראות תמ"א 35/4, 20% מהתוספת המוצעת בתכנית זו יהיו דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר. מימוש יח"ד מכוח תכנית זו מותנה בזמן מוגבל כמפורט בסעיף מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ושטחי שירות תת-קרקעיים, קרית שמעון פרס, אשדוד.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0811588

1.2 שטח התכנית 93.937 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) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	167750
קואורדינאטה Y	631750

1.5.2 תיאור מקום

הרובע המיוחד המצוי מזרוע לדרך מנחם בגין, ממזרח לרח' אלטלנה ומערב למתחם הרכבת ומרכז מסחרי "ביג".

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
		דרך בגין מנחם	אשדוד
		שד אלטלנה	אשדוד
		שד סנה משה	אשדוד

הרובע המיוחד, אשדוד.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
10-11, 16, 19-26, 28-30, 60, 64-65		חלק	מוסדר	181
7		חלק	מוסדר	2022

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
634 - 601	3 / 03 / 124 / 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /124 /3 על נספחיה ממשיכות לחול.	שינוי	3 /124 /03 /3

הערה לטבלה:

תשריט איחוד תא/421 אושר בועדה המקומית ואיחד את מגרשים 620 ו-621 למגרש מאוחד מס' 620א, מוטמע בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרים כוינה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3		אפרים כוינה			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אפרים כוינה		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 19 05/11/2023	אפרים כוינה	05/11/2023	1	1: 500	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 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545318	08-8677810	

1.8.2 יזם

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	אפרים כוינה	05750886	אפי כוינה אדריכלים בע"מ	אשדוד	האשכול	4	08-8604286	08-8605001	effykwina@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור מיקרו	שטח של עד 55 מ"ר פלדלת כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת.
יחידות דיור קטנות	שטח של עד 75 מ"ר פלדלת כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת.

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 יח"ד ותוספת שטחים בתת הקרקע של מגרשי המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1. תוספת יח"ד בשיעור של עד 20% מהמספר המרבי המאושר בתכנית מס' 3/124/03/3 במגרשי המגורים מס' 601-634 - ללא שינוי בזכויות הבניה.
2. קביעת תנאים למתן היתר למימוש תוספת יח"ד.
3. תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה בלבד בשיעור שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח תכנית המותרת לבנייה במגרש, לפי הגדול.
4. תוספת קומות תת-קרקעיות ככל שיידרש למימוש זכויות בנייה בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
601 - 620, 622 - 634		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
629, 631, 632	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים להעתקה
631	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לכריתה
625, 626, 629 - 632	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
618 - 620, 622, 634	מגורים ד'	גבול מגבלות בניה
618, 622, 623, 633, 634	מגורים ד'	זיקת הנאה
618 - 620, 622, 627 - 629, 634	מגורים ד'	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	93,937	מגורים ד'
100	93,937	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	93,937.3	מגורים ד'
100	93,937.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בלבד (בניה רוויה) בתאי שטח 601-617, 623-626, 630-633.</p> <p>ב. בתאי שטח 634, 627-629, 622, 618-620, יותרו בנוסף למגורים שימושים למסחר, משרדים.</p> <p>ג. שימושים שאינם מותרים בחזית מסחרית:</p> <p>לא יותרו שימושים מסחריים, עסקים כגון: חנות ירקות, אטליו, חנויות דגים, תח' דלק, אולמות אירועים ושמחה ושימושים שיהוו מטריד והפרעה לסביבה ביצירת רעש, תאורה, פסולת, זיהום, חומרים מסוכנים, רעשים ובאישור משרד איכות הסביבה.</p> <p>ד. חדרי שנאים עפ"י דרישת חח"י.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. אופי הבינוי במגרשים בהם מגורים בלבד:</p> <p>א. בכל מגרש ייבנה בניין אחד.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו לובי, מחסנים לכל הדיירים, חדר כושר, חדר עגלות ואופניים.</p> <p>ג. יותרו דירות קרקע עד 50% מתכסית קומת הקרקע.</p> <p>ד. השטח המגונן והמפותח יהיה בגודל של לפחות 25% כאשר בשטח זה לא ייכללו גינות פרטיות ושטח חניה, אם כי ניתן יהא לכלול בשטח זה גינות מעל תקרת מרתפי חניה. 100 מ"ר מהשטח המגונן והמפותח יהיו בסמיכות ללובי, ויתרת השטח יהא מחוץ לקונטור הבנין כיחידת קרקע אחת שלא תפחת מ- 20 מ"ר. המיקום יקבע בתכנית בינוי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. גובה הבניינים:</p> <p>א. לא יותרו חדרי יציאה לגג מדירות המגורים.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע יהיה בגובה 2 קומות לטובת המבואה בלבד אשר תהיה בשטח של לפחות מחצית תכסית הבניין.</p> <p>במחצית השנייה של קומת הקרקע יותר לאפשר דירות דופלקס או דירות חד קומתיות או שילוב של דירות חד קומתיות ושטחי שירות וחדרים לטובת כלל הדיירים.</p> <p>ג. במניין הקומות יחושבו כל הקומות המיועדות למגורים לרבות קומה חלקית למגורים הממוקמת בחלל הכפול של הלובי.</p> <p>ד. שתי הקומות העליונות תהיינה בנסיגה שלא פחות מ- 1.2 מ'.</p> <p>3. חומרי הגמר ועיצוב חזיתות:</p> <p>א. בשתי הקומות העליונות של כל בניין יהיה דירוג ע"י נסיגה של לפחות 4.0 מ' (מקו חזית הבניין המקבילה לרחוב) לאורך שלא יפחת מ- 30% מאורך חזית הבניין לרחוב.</p> <p>ב. שטחי הגגות הנוצרים מהדירוג יותרו לשימוש כמרפסות גג בלתי מקורות.</p> <p>ג. קולטים ודודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג, שיהווה חלק אורגני של הבניין.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים סולאריים לייצור חשמל על גגות הבניינים.</p> <p>ה. חזיתות הבתים יחופו מכל צדדיהם בחיפוי קשיח אבן/שיש, אלומיניום וזכוכית.</p> <p>4. התפלגות גודל דירות:</p> <p>תותר תוספת יח"ד בשיעור של עד 20% מהמאושר בתכנית מס' 3/124/03/3 כאשר תמהיל יח"ד מסך כל היחידות המבוקשות יהיו יחידות דיור קטנות לפי התמהיל הבא: לפחות- 16% מיח"ד בשטח של עד 75 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת ולפחות- 4% מיח"ד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>יובהר כי מספר עשרוני יעוגל כלפי מעלה.</p> <p>במגרשים בהם לא תמומש התוספת המאושרת בתכנית זו, יחייב תמהיל המאושר בתכנית 3/124/03/33 שהוא 20% יח"ד קטנות 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת.</p> <p>5. גנרטור :</p> <p>בכל בניין ייבנה חדר ויותקן בו גנרטור.</p> <p>6. לובי :</p> <p>יהיה בשטח של 100 מ"ר לפחות.</p> <p>7. מועדון דיירים ושימושים נוספים :</p> <p>א. בכל בניין שבו מעל 25 יח"ד תחויב הקמת 50 מ"ר לפחות למועדון דיירים בקומת המרתף או בקומת הקרקע.</p> <p>ב. שימושים נוספים לרווחת הדיירים יותרו בהיקף של 1 מ"ר ליח"ד במצטבר.</p> <p>8. חדר עגלות ואופניים :</p> <p>בכל בניין יש לבנות חדר לאחסון עגלות ואופניים בגודל של 0.4 מ"ר ליח"ד + 10 מ"ר לכל הפחות.</p> <p>9. מחסן לדיירים</p> <p>תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4 מ"ר או מחסן משותף בשטח של 16 מ"ר בלובי הקומתי לחילופין ניתן למקם את המחסנים בקומת הקרקע או בקומת המרתף. בכל מקרה המחסן לא יהיה חלק מהדירה.</p> <p>10. מחסן לאחזקת המבנה</p> <p>בכל בניין תותר הקמת מחסן בשטח של 6 מ"ר למבנה לכלי גינה וניקיון.</p> <p>11. חברת ניהול</p> <p>כל בניין יחויב בחברת ניהול ואחזקה, עפ"י מסמך המדיניות של עיריית אשדוד.</p> <p>12. יתר הנחיות הבינוי בהתאם להנחיות מרחביות שיהיו תקפות לעת הגשת בקשה להיתר.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>הנחיות נוספות למגרשים בהם קיימת חזית מסחרית :</p> <p>א. אופי הבינוי :</p> <p>1. הבינוי המסומן בנספח הבינוי של תכנית 3/124/03/3 הינו מחייב בעניין קווי בנין וגבולות המתחמים בלבד. שאר הבינוי הינו מנחה וניתן לשנותו לעת מתן היתר בניה באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. המסחר הפונה לרחוב יהא בגובה של 1-2 קומות ומעליו 3-4 קומות מגורים מדורגות לחזית הרחוב ראשי ומעליהן מגדלי המגורים.</p> <p>3. גג המסחר ישמש לרווחת הדיירים בדירות המגורים ויתאפשר להקים בו מצללות (פרגולות).</p> <p>4. תובטח הפרדה בין הכניסות למסחר ולמגורים והפרדה בין החניות של כל אחד משימושים אלה.</p> <p>5. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין עפ"י דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>7. יתוכנו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת</p>

מגורים ד'	4.1
<p>קומת בניינים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>9. הדירוג של הקומות העליונות והדירוג כלפי הרחוב יהיו עפ"י החתך העקרוני שבנספח הבינוי של תכנית 3/124/03/3.</p> <p>ב. חומרי גמר</p> <p>יותר חיפוי קשיח מאבן / שיש, אלומיניום וזכוכית.</p> <p>10. יתר הנחיות הבינוי בהתאם להנחיות מרחביות שיהיו תקפות לעת הגשת בקשה להיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

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	
	צידד- שמאלי	צידד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(5)	(5)	(5)	(4) 2	14	48	23.5	(3) 53	35	) 604.17 (2)	) 13624 (2)	(1) 4824	2640	6160	2255	601	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.6	(3) 60	35	) 657.38 (2)	) 14824 (2)	(1) 4824	3000	7000	2255	602	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.6	(3) 60	35	) 657.38 (2)	) 14824 (2)	(1) 4824	3000	7000	2255	603	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.6	(3) 60	35	) 613.48 (2)	) 13834 (2)	(1) 3834	3000	7000	2255	604	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	24.87	(3) 60	35	) 584.58 (2)	) 14100 (2)	(1) 4100	3000	7000	2412	605	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.65	(3) 60	35	) 614.26 (2)	) 13827 (2)	(1) 3827	3000	7000	2251	606	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	25.14	(3) 60	35	) 619.11 (2)	) 14772 (2)	(1) 4772	3000	7000	2386	607	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.23	(3) 60	35	) 637.25 (2)	) 14574 (2)	(1) 4574	3000	7000	2287	608	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.23	(3) 60	35	) 607.26 (2)	) 13888 (2)	(1) 3888	3000	7000	2287	609	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.23	(3) 60	35	) 607.26 (2)	) 13888 (2)	(1) 3888	3000	7000	2287	610	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.23	(3) 60	35	) 607.26 (2)	) 13888 (2)	(1) 3888	3000	7000	2287	611	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.59	(3) 60	35	) 613.25 (2)	) 13835 (2)	(1) 3835	3000	7000	2256	612	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	15	51	26.59	(3) 60	35	) 613.25 (2)	) 13835 (2)	(1) 3835	3000	7000	2256	613	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	29	98	47.93	(3) 115	35	) 1055.35 (2)	) 25317 (2)	(1) 6117	5760	13440	2399	614	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	29	98	50.97	(3) 115	35	) 1106.07 (2)	) 24953 (2)	(1) 5753	5760	13440	2256	615	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(4) 3	29	98	43.47	(3) 115	35	) 980.91 (2)	) 25945 (2)	(1) 6745	5760	13440	2645	616	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	29	98	42.97	(3) 115	35	(2) 972.5	) 26024 (2)	(1) 6824	5760	13440	2676	617	מגורים	ד'
(6)	(6)	(6)										1600	4000	5290	618	מסחר	ד'	
(5)	(5)	(5)				43.47	(3) 230					11520	26880	5290	618	מגורים	ד'	
(5)	(5)	(5)	(4) 3	29	96	43.47	(3) 230	60	1086.77 (2)	) 57490 (2)	) 13490 (1)	13120	30880	5290	618	<סך הכל>	ד'
(6)	(6)	(6)										1600	4000	5400	619	מסחר	ד'	
(5)	(5)	(5)				42.59	(3) 230					11520	26880	5400	619	מגורים	ד'	
(5)	(5)	(5)	(4) 3	29	96	42.59	(3) 230	60	1069.81 (2)	) 57770 (2)	) 13770 (1)	13120	30880	5400	619	<סך הכל>	ד'
(6)	(6)	(6)										2400	6000	6885	620	מסחר	ד'	
(5)	(5)	(5)				50.1	(3) 345					17280	40320	6885	620	מגורים	ד'	
(5)	(5)	(5)	(4) 3	29	96	50.1	(3) 345	60	1213.65 (2)	) 83560 (2)	) 17560 (1)	19680	46320	6885	620	<סך הכל>	ד'
(6)	(6)	(6)										1600	4000	4506	622	מסחר	ד'	
(5)	(5)	(5)				27.96	(3) 126					6300	14700	4506	622	מגורים	ד'	
(5)	(5)	(5)	(4) 3	19	73	27.96	(3) 126	60	) 845.32 (2)	) 38090 (2)	) 11490 (1)	7900	18700	4506	622	<סך הכל>	ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	19	73	31.72	(3) 78	35	) 698.66 (2)	) 17180 (2)	(1) 4180	3900	9100	2459	623	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	19	73	28.96	(3) 78	35	) 652.73 (2)	) 17578 (2)	(1) 4578	3900	9100	2693	624	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	22	82	30.81	(3) 90	35	) 768.54 (2)	) 22449 (2)	(1) 7499	4500	10500	2921	625	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	25	92	36.79	(3) 108	35	) 868.28 (2)	) 25484 (2)	(1) 7484	5400	12600	2935	626	מגורים	ד'
(6)	(6)	(6)										1600	4000	4809	627	מסחר	ד'	
(5)	(5)	(5)				49.9	(3) 240					12000	28000	4809	627	מגורים	ד'	
(5)	(5)	(5)	(4) 4	30	100	49.9	(3) 240	60	1288.23 (2)	) 61951 (2)	) 16351 (1)	13600	32000	4809	627	<סך הכל>	ד'
(6)	(6)	(6)										800	2000	2185	628	מסחר	ד'	
(5)	(5)	(5)				54.91	(3) 120					6000	14000	2185	628	מגורים	ד'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
									שרות	עיקרי						שרות	
אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	100	54.91	(3) 120	60	1475.01 (2)	) 32229 (2)	(1) 7429	6800	16000	2185	628	<סך הכל>	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 4	30								800	2000	2468	629	מסחר	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)										6000	14000	2468	629	מגורים	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 4	30	100	48.62	(3) 120	60	1263.82 (2)	) 31191 (2)	(1) 8391	6800	16000	2468	629	<סך הכל>	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	25	92	48.95	(3) 108	35	1070.94 (2)	) 23625 (2)	(1) 5625	5400	12600	2206	630	מגורים	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	22	82	38.29	(3) 90	35	) 893.32 (2)	) 20993 (2)	(1) 5993	4500	10500	2350	631	מגורים	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 3	22	82	37.92	(3) 90	35	(2) 887.1	) 21051 (2)	(1) 6051	4500	10500	2373	632	מגורים	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 2	19	48	34.45	(3) 78	35	) 344.21 (2)	) 16849 (2)	(1) 3849	3900	9100	2264	633	מגורים	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)										910	2600	2551	634	מסחר	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)				70.56	(3) 180					7500	11250	2551	634	מגורים	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(4) 4	23	85	70.56	(3) 180	60	1212.58 (2)	) 30933 (2)	(1) 8673	8410	13850	2551	634	<סך הכל>	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	601	מגורים	מגורים ד'
(5)	602	מגורים	מגורים ד'
(5)	603	מגורים	מגורים ד'
(5)	604	מגורים	מגורים ד'
(5)	605	מגורים	מגורים ד'
(5)	606	מגורים	מגורים ד'
(5)	607	מגורים	מגורים ד'
(5)	608	מגורים	מגורים ד'
(5)	609	מגורים	מגורים ד'
(5)	610	מגורים	מגורים ד'
(5)	611	מגורים	מגורים ד'
(5)	612	מגורים	מגורים ד'
(5)	613	מגורים	מגורים ד'
(5)	614	מגורים	מגורים ד'
(5)	615	מגורים	מגורים ד'
(5)	616	מגורים	מגורים ד'
(5)	617	מגורים	מגורים ד'
(6)	618	מסחר	מגורים ד'
(5)	618	מגורים	מגורים ד'
(5)	618	<סך הכל>	מגורים ד'
(6)	619	מסחר	מגורים ד'
(5)	619	מגורים	מגורים ד'
(5)	619	<סך הכל>	מגורים ד'
(6)	620	מסחר	מגורים ד'
(5)	620	מגורים	מגורים ד'
(5)	620	<סך הכל>	מגורים ד'
(6)	622	מסחר	מגורים ד'
(5)	622	מגורים	מגורים ד'
(5)	622	<סך הכל>	מגורים ד'
(5)	623	מגורים	מגורים ד'
(5)	624	מגורים	מגורים ד'
(5)	625	מגורים	מגורים ד'
(5)	626	מגורים	מגורים ד'
(6)	627	מסחר	מגורים ד'
(5)	627	מגורים	מגורים ד'
(5)	627	<סך הכל>	מגורים ד'
(6)	628	מסחר	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	628	מגורים	מגורים ד'
(5)	628	<סך הכל>	מגורים ד'
(6)	629	מסחר	מגורים ד'
(5)	629	מגורים	מגורים ד'
(5)	629	<סך הכל>	מגורים ד'
(5)	630	מגורים	מגורים ד'
(5)	631	מגורים	מגורים ד'
(5)	632	מגורים	מגורים ד'
(5)	633	מגורים	מגורים ד'
(6)	634	מסחר	מגורים ד'
(7)	634	מגורים	מגורים ד'
(7)	634	<סך הכל>	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:

א. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בשטחים מסחריים בקו בנין 0.

ב. גובהה של קומת הקרקע למסחר יהיה עד 6 מ' ותותר בה הקמת גלריה או 2 קומות מסחריות, ובלבד שהגלריה תהא תואמת לקבוע בתקנות התכנון והבניה. שטחי הגלריה או הקומה השנייה כלולים בסה"כ השטח המיועד למסחר. לא ניתן להעביר שטחים המיועדים למסחר לטובת שימוש אחר. שינוי להנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.

ג. שטח עיקרי כולל שטחי מרפסות/גזוזטראות.

ד. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים בתכנית 3/124/03/3, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

ה. בכל מקרה גובה הבינוי לא יעלה על 100 מ' מעל פני השטח או 130 מ' מעל פני הים לרבות אנטנות ומתקנים אחרים כל חריגה מגובה מאושר תתואם עם משרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להגדיל שטח זה בשיעור שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש, לפי הגדול, לטובת חניה תת-קרקעית בלבד.

(2) הוועדה רשאית להתיר שטחי בניה נוספים במרתף לצורך מימוש חובת היקף החניה הנדרש.

(3) בנתון זה כלולה תוספת של עד 20% מכמות היח"ד המותרות לפי תכנית מאושרת 3/124/03/3. ניתן לממש תוספת זו בפרק זמן הקבוע בסעיף 7.2 להוראות תכנית זו. במידה ולא מומשה התוספת או חלק ממנה, כמות היח"ד תחזור לקבוע בתכנית מאושרת 3/124/03/3. 20% מכלל היח"ד יהיו קטנות עפ"י התמהיל הבא: לפחות 16% מכמות יח"ד יהיו עד 75 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת ולפחות-4%

מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת, כמפורט בהוראות תכנית זו בסעיף 4.1.2 א-4.

(4) תותר הגדלת מסי' קומות תת-קרקעיות ככל וידרש לצורך מימוש תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה תת-קרקעית בלבד.

(5) כמסומן בתשריט. חניון תת-קרקעי יתאפשר עד גבולות המגרש ועד לתכנית מקסי' של 85%.

(6) קווי הבניין במגרשים בהם מותרים שימושים מסחריים יהיו קווי הבניין 0- מ' לשימוש המסחרי ו-5 מ' לשימושים אחרים למעט בתאי שטח 627-629 שבהם יהיה קו בנין 5 מ' לשימוש מסחרי ו-10 מ' לשימושים אחרים..

(7) כמסומן בתשריט - קו בנין זה בהתאם למגבלות בניה. חניון תת-קרקעי יתאפשר עד גבולות המגרש ועד לתכנית מקסי' של 85%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. בניית חיץ לשמירה על פארק חולות: (ע"פ תכנית 3/124/03/3)
- תנאי תחילת ביצוע עבודות כלשהן בתחום תכנית זו, יהא הקמת קיר על גבול שבין תא שטח 202 לתאי שטח מספר 301-305, 107 (מגרשים מתכנית 3/124/03/3) כחלק מפתרון המפורט בסעיף 6.13 לתכנית זו, זאת על מנת להבטיח מניעת פגיעה ושימור השטחים הפתוחים המהווים חלק מפארק החולות, לרבות מניעת עירום פסולת בניין בשטח כאמור.
2. הכנת תצ"ר על כל שטח התכנית ואישורו ע"י הועדה המקומית כתואם תכנית.
3. הכללת מאזני חפירה ומלוי קרקע וסימון אזורי חפירה ומילוי בהיתר הבניה, זאת לרבות העברת עודפי החול למיקום שיקבע ע"י רט"ג.
4. אישור תכנית נוף, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 6.2 להוראות תכנית זו.
5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הסדרי תנועה מפורטים.
6. הוצאת היתר בניה במגרשים ביעוד מגורים - 618,619,620,622 ביעוד מעונות סטודנטים-701, 702 ביעוד אוניברסיטה / מוסד להשכלה גבוהה - 305, 308 (עד 30,000 מ"ר שטח עיקרי) ובמגרשים המיועדים לגני ילדים לשירות יח"ד במגרשים הנ"ל, תהיה מותנית בהוצאת היתר בניה להקמת הדרך הראשית בתחום התכנית (מס' 8) בקטע שבין צומת 8/15 לצומת 5/6.
7. הוצאת היתרי בניה ליתרת המגרשים תותנה בהקמת מערכת הדרכים בתחום תכנית 3/124/03/3 בשלמותה לפי הקיבולת שהוגדרה בבה"ת, בכלל זה הצומת הדרומי המחבר את רחוב אלטלנה מזרחה (רחוב מס' 8).
8. היתרי בניה לכלל השימושים, למעט מגורים, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
9. אישור הועדה המקצועית למים וביוב לתכנית אב לביוב התואמת פיתוח העיר אשדוד כנדרש לרבות מציאת פתרון להשלמת יחידות טיפול, כגון אוגר חירום לקולחים חריגים שיאפשרו ניצול נרחב של קולחי העיר אשדוד.
10. תנאי למתן היתר בניה לבתי אוכל יהא כמפורט בסעיף 6.6 לתכנית זו.
11. הקמת חיץ (גידור מיוחד) כמפורט בסעיף 6.13 לתכנית זו.
12. הכללת הנחיות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.6 לתכנית זו.
13. תנאי להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, ברמה של "כוכב אחד" (שלא תפחת מ- 55 נקודות) ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
14. התחייבות מגיש ההיתר לשיווק לזוגות צעירים מקומיים, בעלי תעודת זכאות ממשד הבינוי והשיכון כאשר לפחות 20% מהיח"ד המבוקשות בהיתר יהיו דירות קטנות בתמהיל של לפחות 16% יח"ד בשטח של 75 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת ולפחות 4% יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר פלדלת לא כולל מרפסת. ככל ולא מבוקש מס' יחידות ע"פ הגדלה יידרשו 20% יח"ד בשטח של 75 מ"ר (כולל ממ"ד ומרפסת).
15. הכנת תכנית תשתיות לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, אינסטלציה, גז, תאורה, תקשורת, עבודות עפר וכיוצ"ב - בתאום עם הגורמים המוסמכים. תוכנית התשתיות תוכן עבור כל שטח התכנית או לשטח מצומצם יותר באישור מהנדס העיר.
- סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
16. תיאום עם פקיד היערות בנושא העתקת או כריתת עץ המוגדר לשימור.
17. ביצוע המפרטים בפועל של ההוראות לבנייה ירוקה וקבלת אישור ממכון מוסמך עפ"י מסמך המדיניות של עיריית אשדוד.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>18. כל חריגה מהגובה המאושר בתכנית בהתאם לטבלה 5, תתואם עם משרד הביטחון.</p> <p>19. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לנספח המים.</p> <p>20. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למתחם לבינוי בהתאם לנספח הבינוי המנחה כמפורט בסעיף 6.2 לתכנית זו.</p> <p>21. קבלת היתר מרשות הטבע והגנים לפגיעה בערכי טבע עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע.</p> <p>22. תאי שטח 622 ו-634 יהיו כפופים למגבלות הגובה והצבת עגורנים בתאי שטח אלו תיעשה באישור רת"א.</p> <p>23. לא יוצא היתר בניה להקמת מבנים בתחום הגבולות הבניה שנקבעו בתכנית זו אלא לאחר קבלת אישור מי שהוסמך לעניין בטיחות הטיסה לפי חוק התכנון והבניה ברשות התעופה האזרחית ובמשרד הביטחון.</p> <p>24. אין להקים בתחום הגבולות בניה עגורנים, תרנים ועמודי תאורה אלא לאחר קבלת אישור מי שהוסמך לעניין בטיחות הטיסה על פי חוק התכנון והבניה ברשות התעופה האזרחית ובמשרד הביטחון.</p> <p>25. אין לאשר הקלות או חריגות מהגובה שנקבע בתכנית זו אלא לאחר קבלת אישור מי שהוסמך לעניין בטיחות הטיסה לפי חוק התכנון והבניה ברשות התעופה האזרחית ובמשרד הביטחון.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. התכנית לכל מתחם לבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית שתוגש טרם הגשת הבקשה להיתר, תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים שבמתחם לבינוי אחד ותכלול את הדרכים הגובלות. התכנית תהיה בקני"מ 1:500 לפחות, עם פרטים בקני"מ מתאים.</p> <p>2. התכנית שתוגש לכל מבן תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין וגבהי הבניינים.</p> <p>ג. חתכים וחזיתות של הבניינים לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים, במידה והוחלט להתקנם, ומתקני מיזוג אוויר באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.</p> <p>ד. פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, חומרי ציפוי, גמר וגוונים.</p> <p>ה. פרישת חניות בכל מגרש הבנייה.</p> <p>ו. פרטי פיתוח ותכנון של השטחים הפתוחים, הגינות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונוים.</p> <p>ז. סימון העצים הקיימים בשטח ואלה המיועדים לשימור או להעתקה או לכריתה וכן הנחיות לגבי גודל וכמות עצים לנטיעה בכל מגרש בתחום התכנית.</p> <p>ח. הצגת תכנית עבודות עפר עפ"י כל הדרישות הכוללת סימון ברור של השטחים המיועדים לערום עדפי עפר כולל חישוב של הנפח שכל תא שטח כזה יכול להכיל בתכנית יוצגו דרכי הגישה ורוחבן וכן הוראות להכנת תכנית שיקום לשטחי העירום ומחנות הקבלן.</p> <p>ט. יש לתכנן את המדרכות כולל רצועת המגרש לאורך המדרכה כמקשה אחת המאפשרת נטיעת עצים במספר שורות. יש להכין חתכים אופייניים הכוללים את הנטיעות רבי הכבישים בתכנית.</p> <p>י. יש לקבוע כמות מיני של עצים בוגרים לנטיעה הן לאורך הרחובות והן במגרשי המגורים.</p> <p>במגרשי המגורים תקבע כמות מינימלית של עצים ביחס לכמות יחידות הדיור המתוכננת במגרש.</p> <p>יא. גבהי 0.00 של הבניינים (אשר יהווה את קומת הכניסה למבנה) וכן גבהי פיתוח עקרוניים בכל מגרש (לרבות בחתכים) כדי לתאם התחברות מיטבית בין כל מרכיבי התכנית בינם ובין עצמם וכך גם לשטח המיועד לשימור בגבולות התכנית. תותר סטייה מרבית של עד 50 ס"מ.</p>	

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>3. תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח ארכיטקטוני, יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה בהתאם לדרישות התקן התקף, ואישורם על ידי מהנדס העיר ו/או וועדה מקומית או מי מטעמם.</p>
6.3	פיתוח ונוף
	<p>נספח נופי - הוראות כלליות ע"פ תכנית 3/124/03/3</p> <ol style="list-style-type: none"> הנספח כולל הנחיות לתכנון סביבתי ועיצוב נופי של הרובע המיוחד. ההנחיות מתייחסות למגרשים המיועדים למגורים, לשטחים ומעברים צבוריים פתוחים, לדיונות החולות, למתחם קמפוס האוניברסיטה ולשטחי מסחר. מטרת ההנחיות ליצור חזות נופית בעלת מרקם אחיד, המגדירה רמת פיתוח גבוהה, אשר תבוא לידי ביטוי בחומרים, בפרטים ובסגנון העיצובי, תוך התייחסות ליחודו של המקום ולסביבה הנופית בה הוא ממוקם. כמו כן, נועדו ההנחיות לצמצם נזק נופי וחזותי אשר עלול להגרם במהלך עבודות הביצוע. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין הנספח, יגברו הוראות התכנית. <p>נספח נופי - הוראות מחייבות</p> <ol style="list-style-type: none"> תכנית נוף ופיתוח של מגרשי הבניה תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מהמסמכים המצורפים לבקשה להיתר בניה. תכנית הנוף והפיתוח תהיה בקנה מידה של 1:250 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים והמעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, המדרגות בגבולות המגרש וגבהי הקרקע הסופיים במגרש, הניקוז, מיקום מיכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת ומסתורי הכביסה וכו'. תכנית הנוף תכלול חתכים אופייניים של המגרשים, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הדרכים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים, כמו כן, יצורפו לתכנית הנוף והפיתוח פרטי פיתוח אופייניים. בכל בנין הגובל בתאי שטח 203, 204, 205, 206, 207, 208 תתוכנן כניסה אל השצ"פ בהם וישולבו בו מתקני משחק לגילאים שונים, אזורי ישיבה והצללה, מתקני כושר, תאורה וכו'. כל חלקי המתכת יגולבנו ויצבעו. לא תותר הקמת גדרות רשת בכל תחומי הרובע. באזורי המגורים, כל קירות המגרש יחופו באבן. גובה הקיר המינימלי לא יפחתו מ-60 ס"מ אך לא יעלה על 2.50 מ'. בקירות ישולבו אך לא יבלטו לשטח הצבורי כל ארונות תשתיות החוץ והתשתיות הפרטיות. רוחב שביל הכניסה לבנין ממדרכת הרחוב לא יפחת מ-2.50 מ' וישולבו בשביל הכניסה, תאורה וצמחיה יחודית. במקום בו ידרשו מדרגות למבנה תתוכנן גם רמפה לעגלות נכים וילדים. גובה מצע הגידול מסוג כל שהוא לא יפחת מ-1.0 מ' מעל תקרת החניון התת קרקעי במידה וידרש. בחצרות המגרשים ינטעו עצים בוגרים. הצמחיה, השיחים והעצים יהיו חסכוניים בצריכת מים. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ותתוכנן גם היא להקטנת צריכת המים. תכניות הנוף תכלולנה תכניות צמחיה מפורטת. חתכים עד לגובה תקרת החניון יצורפו לתכנית באיזורים המגוננים מעל תקרת החניון. עצים יהיו בגודל 8 לכל הפחות לפי הגדרת משרד החקלאות לגודל השתילים. גובה דופן החניון התת-קרקעי או קיר בגבול מגרש כלפי רחובות ו/או שטחים ציבוריים לא יעלה על 2.5 מ' גובה חזית חשופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

פיתוח ונוף	6.3
	<p>16. אין לבצע "דירוג" באמצעות טרסות של החזית כלפי שטח ציבורי.</p> <p>17. לא יותר תיחום בגבול מגרש כלשהו באמצעות מסלעה.</p> <p>התיחום יהיה באמצעות קירות תמך בלבד.</p> <p>18. על תקרת החניון (גם בין הבניינים) יתוכנן שטח פתוח הכולל אזורים מוגנים נרחבים. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יש להגיש חתכים המראים כי עובי המצע הגנני המתוכנן על תקרת החניון מאפשר התפתחות הצמחייה המתוכננת (נטו: מינימום 60 ס"מ לשטחי שיחים ומינימום 2 מ' באזורים המיועדים לנטיעת עצים).</p> <p>19. לא תותר נטיעת עצים מעל תקרת חניון במיכלים המוגבהים מעל פני השטח בהיקף.</p> <p>20. פתחי עצים - הפתח יהיה מלבני כך שבחלקו הצר ישתלב ברוחב המתוכנן למדרכה ובחלקו הארוך יאפשר התפתחות מיטבית של העץ המתוכנן. מידות מינימום 1.2/2.4 מ'.</p> <p>21. אין להשתמש באבן מנוסרת.</p> <p>22. יש להקפיד על בקרה של מינים פולשים עוד בשלב עבודות העפר, על מנת למנוע פגיעה במערכת האקולוגית והתפשטות המינים הפולשים לשטחים נוספים באזור החולות. שתילה של צמחים מתאימים בשטחים המופרים עשויה למנוע את התיישבותם של המינים הפולשניים. לא יינטעו / ישתלו צמחים המוגדרים כמינים פולשים עפ"י רשימת הצמחים הפולשים בישראל (בעריכת ד"ר ג'אן מארק דופר-דרור).</p> <p>המלצות לצמצום פגיעות נופיות:</p> <p>1. תכנון המבנים בשטח התכנית יעשה מתוך התייחסות והפנייה נופית לעבר שטחי ים החולות שמדרום.</p> <p>2. תכנון המבנים בשטח התכנית יעשה תוך התייחסות התאמת חומרי בניה בעלי טקסטורה וצבע שישתלבו בסביבה הטבעית.</p> <p>3. בשטחי הפיתוח יש להעדיף נטיעת צמחיה מקומית.</p>
חניה	6.4
	<p>1. תותר בניית מרתף שישמש לחניה ו/או למחסנים לדיירי הבית.</p> <p>2. לפחות 50% מהחניה תהיה מתחת לכניסה הקובעת. חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה"כ מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. תותר בניית מרתף משותף ל-2 בניינים או יותר במסגרת בקשה להיתר ובתנאי הסכמת הבעלים וללא איחוד מגרשים בכפוף להפעלתם ע"י חברת ניהול משותפת לכלל המבנים. זכות המעבר והשיתוף יירשמו בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. במידה וכל החניות למעט חניות אורחים וחניות נכים יתוכננו במרתפי חנייה תת קרקעיים, תקן החנייה הנדרש לדירות הקטנות יהיה 1:1.</p> <p>5. החניה תהא בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>6. תותר התקנת מקומות חניה בשיעור העולה על התקן הנדרש.</p> <p>7. תותר חניה תת קרקעית בקומת מרתף לרבות בשב"צ בקווי בנין אפס. תקרת החניה לא תעלה מעל מפלס הפיתוח במגרש. מתן היתר לבנית מרתפי חניה בקו בנין אפס תותנה בקבלת הסכמתם של בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>למגרשים בהם יש שימוש מסחרי:</p> <p>8. החניה תהיה מעל ומתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>9. החניה למגורים תופרד מהחניה ליתר השימושים.</p> <p>10. חניית המסחר תהיה חניה לשימוש הציבור בלבד. לא ניתן להצמיד חניון לשימושים מסוימים.</p>

חניה	6.4
<p>11. לא ניתן להקים אמצעים והגבלות שמטרתם לאפשר שימוש בחניון ו/או הצמדתו למשתמש מסוים שלא עפ"י המתוכנן.</p> <p>12. יובטחו פתרון תנועתי והסדרי חניה לשימוש הציבור.</p> <p>13. שטחי החניה בחניונים לשימושים מסחריים יועמדו לרשות הציבור במלואם ותיאסר הצמדת מקומות חניה למשתמשים מסוימים.</p> <p>14. בחניה עילית חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בן כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.</p> <p>15. יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהיינה שייכות לאותה יחידת חניה.</p> <p>16. יותרו רמפות משותפות למגרשים גובלים בהסכמת בעליהם.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53

ניהול מי נגר	6.5
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מרבי של מי הנגר העלי כמפורט להן:</p> <p>1. פיתוח המגרשים יתוכנן בגישה של בניה משמרת נגר.</p> <p>2. הנגר יופנה לאתר חלחול, שיוגדר בכל מגרש במידת האפשרות, או לאתר המשותף למספר מגרשים.</p> <p>3. שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עלי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ חלוקים וכו').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתיעצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. תכנון מפלס של שטחים ירוקים, שיהיו נמוכים מסביבתם ככל האפשר, לצורך השהייה והקטנת ספיקות בשעת שיא.</p> <p>5. נגר עודף יופנה מהמגרשים לדרכים.</p> <p>לאורך הדרכים יותקנו "איים" של צמחיה, אשר יוכלו לנצל את הנגר העילי הזורם לאורך הדרך ובכך להקטין את כמות הנגר המובלת.</p> <p>6. שחרור נגר עילי עודף מהדרכים ומהמגרשים ייעשה במספר מוצאים בודדים. יש להימנע בכל מוצא יותקנו אמצעים למיתון הספיקות הגבוהות במטרה לצמצם מפגעים של ארוזיה וסחף הקרקע.</p> <p>נגר הזורם בדרכים החדשות יתנקז בהתאם לרומים המתוכננים בדרכים ויתחבר למערכת ניקוז קיימת.</p> <p>מערכת ניקוז קיימת ומתוכננת משכונה חדשה מתנקזת לכיוון הים ולכיוון נחל לכיש דרך צנרת ניקוז קיימת.</p> <p>נגד עודף יפונה מהמגרשים לדרכים או לשצ"פים (תאי שטח 203-208).</p>	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53

איכות הסביבה	6.6
<p>הוראות כלליות:</p> <p>1. במבנים שבהם מסעדות ובתי אוכל יותקנו פירי אוורור שיאפשרו הולכת צנרת אוורור וארובות והוצאתם אל מעל לגג המבנה.</p> <p>2. פסולת - הפסולת תיאסף במתקני אצירה סגורים שיוקמו בתוך שטח המגרש.</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>יוקמו סידורים לאצירת פסולת יבשה ופסולת רקבובית בנפרד, וכן, מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. מרכולים ועסקי מזון בשטח מעל 300 מ"ר יחויבו בהקמת חדר אשפה מקורה וסגור, גם אמצעי שטיפה וניקוז לאצירת הפסולת האורגנית.</p> <p>בניה ירוקה :</p> <p>1. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו, יכללו הנחיות לבנייה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה)", ברמה שנדרשת בהתאם להחלטות הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל.</p> <p>3. הדרישה לבניה ירוקה תיבדק ע"י גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך).</p>	
תשתיות	6.7
<p>חשמל: ע"פ תכנית 3/124/03/3</p> <p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.</p> <p>1. לא יינתן היתר לבנייה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלוונות, ומבני ציבור, ויעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>פירוט מהתיל הקיצוני / כבל מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'. תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 161 ק"ו-20 מ' ביחס לקרבה לקווים חד מעגלים בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו-35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון / על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים 0.5 מ'. ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים 3 מ'. ט. כבלי חשמל מתח עליון תת- קרקעיים בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ'.</p> <p>2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. ד. חפירה, כריה או בנייה במרחק הקטן מ 10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53




תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6.7	תשתיות
	<p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>3. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>תשתית עירונית:</p> <p>רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות (למעט קווי חשמל הקיימים).</p> <p>יותר שינוי בתנאים מיוחדים באישור מהנדס העיר.</p> <p>תשתיות קיימות ו/או מאושרות כדין ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או מוגנת הדפסה 53 תכנון זמין</p> <p>לשימוש חורג בשל אישורה. תשתיות אלא ייחשבו כשימוש שהותר כדין.</p> <p>תשתיות - יש לשאוף כי התשתיות בשטח התכנית יהיו תת קרקעיות.</p> <p>אין להתיר העברת קווי תשתית לשטח התכנית וממנה דרך שטחי החולות שמדרום לתכנית. כל החיבורים למערכת התשתית העירונית בשטח התכנית, יהיו לעבר שטחי שכונות העיר הקיימות ממערב, מצפון וממזרח.</p>

6.8	תשתיות
	<p>חדרי שנאים:</p> <p>1. בשטח התכנית תותר הקמת חדרי שנאים בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים בתחום המגרשים.</p> <p>על מגישי הבקשה להיתר להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, מקום מתאים בתוך מגרש הבנייה או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל חדר שנאים בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל חדרי השנאים לצרכי פריקה ותחזוקה של ציוד.</p> <p>2. על מגיש הבקשה להיתר הבניה לתאם עם חברת החשמל את תכנון חדרי השנאים בבניין או במגרש. לא תתקבל בקשה להיתר אשר אינה כוללת חדר שנאים פנימי שאושרה ע"י חברת החשמל.</p> <p>3. בבית מגורים לא יותקן שנאי בעל הספק העולה על 630KVA או זרם העולה על 950A אלא אם נועד לתת חשמל לאותו הבניין.</p> <p>4. מיקום חדר שנאים:</p> <p>א. יש לבדוק עם היזם בחירת מקום מרוחק ככל שניתן מחדרים המיועדים לאכלוס.</p> <p>ב. יש להעדיף הקמת חדר שנאים בבניין נפרד או בקומת מרתף מתחת לקומת כניסה המשמשת לחניה, מחסנים וכדומה.</p> <p>5. תכנון חדר השנאים הצמוד לחדר מאוכלס:</p> <p>א. חדר השנאים יוקם ויופעל בהתאם לתנאי היתרי ההקמה וההפעלה אשר ניתנו למתקנים אלה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.</p> <p>ב. הימנעות מהצבת שנאים ולוחות שנאים ולוחות מתח נמוך ליד קיר משותף עם חדר מאוכלס. בתנאים מסוימים ומוגבלים מותקנים לוחות מתח נמוך מחוץ לתחנה.</p> <p>ג. אם קיים קיר משותף עם חדר החשמל ואין אפשרות להוציא את לוח החשמל למקום מרוחק, יש למקם את לוח המתח הנמוך בניצב לקיר משותף עם חדר החשמל. גם כניסה ויציאת כבלי מתח נמוך ממלוח החשמל תבוצע בניצב לקיר המשותף.</p> <p>ד. מסביב לחדר השנאים במרחק עד 4 מ' מהקיר, השטח יישמש למעברים, מחסנים וכד' ולא למטרות של שהיה ממושכת כגון חדרי משחקים לילדים וכד'.</p>

	<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>ה.הרחקת מפלס הכבלים מהתקרה ככל שניתן וצמצום המרחק בין הכבלים. במידה וחדר השנאים נמצא בקומה העליונה או על גג המבנה יש להרחיק את מפלס הכבלים מרצפת החדר. למרווח בין הכבלים לתקרת/רצפה של החדר השפעה רבה על רמת השדה המגנטי בדירה מעל/מתחת.</p> <p>ו.חדרי שנאים הממוקמים במרתפים וקומות תחתונות הזנת לוח מתח נמוך מלמטה דרך סרגל ניתכים, כאשר הכניסה היא ממרכז חלקו התחתית של הלוח והיציאות משני עברי סרגל הכניסה. ז.במידה וחדר השנאים נמצא בקומה העליונה או על גג המבנה הזנת לוח מתח נמוך מלמעלה דרך סרגל נתיכים, כאשר הכניסה היא ממרכז חלקו העליון של הלוח והיציאות משני עברי סרגל הכניסה.</p> <p>בכל מקרה, מחוץ לחדר השנאים בכל הכיוונים, מעליו ומתחתיו (בהתאם לנסיבות סביבה מאוכלסת), רמת הדה המגנטי צריכה להיות נמוכה מהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>6.רמת השדה המגנטי מחוץ לחדר השנאים תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לשימושי הקרקע ולחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006.</p>	
	<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>א. בתא שטח 618 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל/ לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין ותהא תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>ב. בתאי שטח 623, 633 תובטח זכות מעבר להולכי רגל / לכלי רכב לתאי שטח 622 ו- 634.</p>	
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה ייעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.</p> <p>ב. מיד לאחר אישורה של תכנית זו ובתוך המועדים הקבועים בחוק, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, יכינו בעלי הקרקע תכנית לצרכי רישום (להלן: "תצ"ר") לגבי כלל תחום התכנית ויגישו אותה ליו"ר הוועדה המקומית. אישור התצ"ר בוועדה המקומית כתואם תכנית הינו תנאי להיתר הבניה.</p> <p>ג. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה 1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי המקרקעין ישראל המיועדים לדרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>1. עצים בוגרים לתכנית:</p> <p>א. לתכנית 3/124/03/3 מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסומן מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. 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.

ה. 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 הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ו. במידה ולעת הוצאת היתרי הבניה למגרשים 625, 626, 631 "יימצא" כי לא ניתן לשמר את העצים הבודדים המסומנים בהם לשימור בשל תנאי השטח, תבחן האפשרות להעתיקם לתחום רצועת השצ"פים מכח תכנית 3/124/03/3 אשר מספרם 207, 204, 208, העתקת העצים תחת סעיף זה לא תחשב כשינוי בסיווג עץ בוגר כאמור בסעיף 6.11 ה'.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית/ אקולוגית/מצב הבריאותי/בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.12

סביבה ונוף

1. עבודות עפר

תנאי לתחילת עבודות הפיתוח והבניה בשטח התכנית, יובטחו התנאים הבאים:

1.1 גידור שטחי הבנייה והפיתוח סביב כל מגרש בו יבוצעו עבודות בניה ופיתוח תוקם ע"י יוזם התכנית גדר היקפית קשיחה ורצפיה למניעת פגיעה בשטחים סביב המגרש.
הגדר תהייה סוג גדר איסכורית / גדר רשת מתכת ו/או ש"ע, סביב גבול המגרשים לפיתוח / בניה.

הגדר תבנה לגובה מינימאלי של 2.5 מ' + תוספת של "שמלה טמונה בקרקע", למניעת מעבר בע"ח, גלישת עודפי עפר ולכלוך וכיוצ"ב. הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.

1.2 דרכי גישה לרכב כניסה ויצאת כלי רכב, ציוד בנייה, אספקה לשטחי הבניה והפיוח בשטחי התכנית, יתבססו על תוואי הדרכים בתכנית בלבד. דרכי הגישה יהיו לכוון צפון, צפון מזרח, צפון מערב ומערב בלבד. זאת במטרה לצמצם ולמזער ככל הניתן, את מיד ההפרעה / הפגיעה בשטחים הפתוחים שמדרום.

1.3 נספח תנועה וחניה טרם תחילת העבודות בשטח התכנית יגיש היזם למהנדס העיר, נספח תנועה, מעבר וחנייה לכלי רכב, ציוד בנייה ואספקה לשטחי המגרשים לפיתוח ובנייה.

1.4 מניעת מעבר לעבר שטחי החולות בתנאי היתרי הבניה והעבודות עפר בשטח התכנית יובטחו אמצעים למניעת מעבר משטח התכנית לעבר אזור החולות שמדרום, כולל דרישות להתחייבות היזם להנחת דעת מהנדס העיר למניעה ואיסור מעבר של כלי רכב של היזם, ציוד בניה אל עבר שטחי החולות הנושקים לשטחי התכנית מדרום. בכל מקרה לא תותר נסיעה ומעבר של כלי

סביבה ונוף	6.12
<p>רכב / ציוד בניה אל שטחי החולות הנושקים לשטחי התכנית מדרום.</p> <p>1.5 מניעת לכלוך, שפיכת פסולת ועודפי עפר לסביבה יזם התכנית יבטיח האמצעים, הפעולות והתנאים להנחת דעת מהנדס העיר, מפני השלכת פסולת / חומרי בנייה או עודפי עפר לסביבה.</p> <p>לא תותר שפיכת עודפי עפר, עירום זמני ואחסנה מכל סוג של כלים, ציוד בנייה, חומרים, עודפי עפר וכיו"ב, מחוץ לתחומי המגרשים המיועדים לפיתוח.</p> <p>1.6 מימיקום מחנה הקבלן:</p> <p>א. מחנה הקבלן ימוקם בשטח התכנית בלבד.</p> <p>ב. מחנה הקבלן ימוקם באתר/מגרש המיועד ממילא לפיתוח ולבניה.</p> <p>ג. מחנה הקבלן ימוקם בסמוך לדרכים קיימות, בכדי להבטיח נסיעה קצרה ככל הניתן על דרכי עפר.</p> <p>ד. דרכי הגישה למחנה הקבלן יעברו על בסיס דרכים מתוכננות בתכנית.</p> <p>ה. מחנה הקבלן ימוקם מתוך התייחסות למניעת מפגעים לבתי מגורים מאוכלסים.</p> <p>ו. מחנה הקבלן יגודר בגדר קשיחה למניעת פיזור / גלישה / העפה של עפר / פסולת לסביבה.</p> <p>1.7 עבודות בשטחי המגרשים כל עבודות הבנייה והפיתוח יבוצעו בתחומי המגרשים בשטח התכנית בלבד.</p> <p>1.8 שעות פעילות יש להבטיח כי עבודות בשטח התכנית לא יבוצעו בשעות הלילה על מנת לא לפגוע בפעילות בע"ח.</p> <p>1.9 תכנית עבודות עפר ע"פ כל הדרישות ולכלול בה גם סימון של השטחים המיועדים לערום עודפי עפר כולל חישוב של הנפח שכל תא שטח כזה יכול להכיל. יש להציג בתכנית גם את דרכי הגישה ורוחבן התכנית תכלול גם הוראות להכנת תכנית שיקום לשטחי הערום ומחנות הקבלן.</p> <p>2. תאורת חוץ תנאי למתן היתר בנייה במגרשים לבנייה ופיתוח בשטח התכנית, יהיה הגשת נספח תאורה סביבתית, לבחינה ואישור נציגי מהנדס העיר.</p> <p>בנספח יפורטו אמצעים למניעת הפנייה של כל תאורה זמנית או קבועה, אל עבר השטחים הפתוחים אשר מחוץ לתחום המגרשים המיועדים לפיתוח / בנייה / שטחים דרכים ואחרים.</p> <p>תכנון התאורה יהיה בהתאם להנחיות רט"ג. תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה מסוג Cut off לצמצום ומיקוד טווח וגזרת התאורה.</p>	



איכות הסביבה	6.13
<p>המלצות והוראות למניעת פגיעה במערכת ההידרולוגית</p> <p>1. תכנון הניקוז להסדרת מערכת הניקוז בשטח התכנית, תיערך על בסיס הנדרש בפרק המים אשר בתמ"א 1.</p> <p>2. מערכת הניקוז תתוכנן באופן שיובטח פיזור מרבי של מי נגר לשטחי החולות מבלי ליצור מוקדי ניקוז העלולים לחרוץ ערוצים ולפגוע בטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>3. במסגרת תכנון הפיתוח והבנייה במגרשים בתכנית יובטחו אמצעים להגדלת כושר החלחול לתת הקרקע בתחום המגרשים, כגון: תכנון מערך שיפועים לניקוז מי הנגר לעבר שטחי החול/תעלות / קולטנים / בורות החדרה / חיפוי שטחי חנייה ואו ריצוף שבילים בחצץ חלוקים / אלמנטים פרוזיביים ואחרים.</p> <p>4. יובטח כי מערכת הניקוז לא תפגע בצמחיה טבעית כתוצאה מעודפי מים וזיהום.</p> <p>מניעת מפגעי סביבה במהלך העבודות</p> <p>א. מניעת מפגעי רעש:</p> <p>1. נסיעת משאיות משטח הפרויקט ואליו תעשה בדרך הקצרה ביותר ולכוון צפון בלבד ככל הניתן ללא מעבר בתחומי שכונות מגורים קיימות.</p>	

איכות הסביבה	6.13
<p>2. שטחי המגרשים לבנייה ופיתוח יוגדרו ויוסדרו באמצעי גידור כנדרש לעיל.</p> <p>הוראות והמלצות למניעת תנועת החולות</p> <p>1. ינקטו אמצעים לצורך הגנה מפני תנועת החולות בשטחי אזור החיץ עפ"י תכנית 3/124/03/3 (תאי שטח 201 ו 202) והשטחים המיועדים למבני ציבור בקרבתו (תאי שטח 301, 302, 303, 304, 305). האמצעים יכללו הקמת גדר בנוייה על גבול תאי שטח 301-305 בשילוב של נטיעות של שיחים ועצים מקומיים.</p> <p>2. עבודות למניעת תנועת החולות, לרבות הגדרת הגדר הבנויה, תעשנה בתיאום עם רשות הטבע והגנים ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>פיקוח ע"י רט"ג</p> <p>1. בשלב הראשון שהוא הוצאת החולות וגידור השטח הפיקוח יבוצע ע"י רט"ג למניעת פגיעה בערכי טבע עפ"י חוק גנים לאומיים.</p> <p>2. כל האמור לעיל יהיה בפיקוח הרט"ג.</p>	
הריסות ופינויים	6.14
<p>1. פסולת הבניין בשטח התכנית תפונה לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק, או שתיגרס באתר ותמוחזר בחלקה לעבודות פיתוח שונות באתר או מחוצה לו.</p> <p>2. בקשה להיתר בנייה למבנה בשטח בניה מרבי של מעל 10,000 מ"ר תכלול הצעה להצבת מגרסה לטיפול בפסולת בנייה, בתחומי המגרש או באתר זמני אחר שיאשר מהנדס העיר בתחום התכנית.</p> <p>3. הנחיות ואישורים לגריסת פסולת הבניין באתר הבנייה או באתר זמני שייקבע בתחומי התכנית יינתנו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתחשב בגורמים הבאים:</p> <p>מיקום האתר יאפשר ביצוע הגריסה ללא גרימת מטרדים לסביבה הקרובה. נקיטת אמצעים למניעת מטרדי אבק ורעש ובלבד שפסולת הבניה אינה כוללת חומרים מסוכנים.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>גובה הבינוי המרבי הינו 100 מ' מעל פני השטח או 130 מ' מעל פני הים.</p> <p>חריגה מגובה זה יש לאשר ע"י צה"ל.</p> <p>הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה במנחת המסוקים בהתאם להוראות ולנספחים מתכנית 3/124/03/3</p> <p>1. גובה מבנים ובטיחות טיסה</p> <p>א. משטח נחיתה שטח קרקע במידות 40.5X40.5 מ' שמרכזו בנקודת ציון 167421/631884 בגובה +32 מ' מעל פני הים. בתחום זה אסור להקים כל מבנה או להתקין כל מתקן פרט למתקני תאורה הדרושים להפעלתו הבטוחה של משטח הנחיתה.</p> <p>ב. משטח בטיחות שטח קרקע במידות 54.0X54.0 מ' שמרכזו במרכז המנחת וגבהו +32.0 מ' מעל פני הים. שטח הבטיחות יהיה פנוי מכל מכשול למעט מתקני תאורה ותשתיות תת קרקעיות הדרושים להפעלה בטוחה של משטח החניה.</p> <p>ג. "מגנל"ה" מישור גישה לנחיתה ונסיקה לאחר המראה משטח משופע שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות והוא מתרחב סימטרית בשיעור של 15% עד למרחק של 552 מטר משולי שטח הבטיחות. כוון צירי מישורי הגישה לנחיתה המגנל"ה ממערב בכוון 120 המגנל"ה ממזרח בכוון 300.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>מישור המגנלי"ה מורכב מ- 3 קטעים כדלקמן:</p> <p>קטע א' משטח טרפזי המתרומם בשיפוע של 8:1 (12.5%) החל משולי שטח הבטיחות עד למרחק 245 מטר משולי שטח הבטיחות.</p> <p>קטע ב' משטח טרפזי המתרומם בשיפוע של 12.5:1 (8%) החל משולי קטע א' עד למרחק 552 מטר משולי שטח הבטיחות.</p> <p>קטע ג' משטח מלבני ברוחב 220 מטר בהמשך קטע ב' המתרומם בשיפוע של 6.6:1 (15%) עד לגובה +182 מטר מעל פני הים במרחק של 1165 מטר משולי שטח הבטיחות.</p> <p>ד. מישורי מעבר משני צדי משטח הנחיתה ומישורי המגנלי"ה. משטחים בשיפוע של 2:1 (50%) מונה הדפסה 53 תכנון זמין</p> <p>משולי שטח הבטיחות ושולי משטחי המגנלי"ה עד לגובה של 40 מטר מעל גובה משטח הנחיתה, סה"כ +72.5 מטר מעל פני הים.</p> <p>2. הוראות בתחום הגבלות בטיחות הטיסה:</p> <p>א. הגובה המוחלט המרבי המותר לבניה בתחום מישורי המגנלי"ה לא יעלה על גובה ציר המגנלי"ה בנקודת ההצטלבות של קו ניצב העובר מהנקודה אל הציר.</p> <p>ב. הגובה המוחלט המרבי לבניה בתחום מישורי המעבר לא יעלה על גובה משטח הנחיתה בתוספת 1 מטר גובה לכל 2 מטר מרחק אופקי משולי שטח הבטיחות.</p> <p>ג. הגובה המוחלט המרבי המותר לכבישים ולדרכים יהיה נמוך ב 5 מ' מהגובה המוחלט המותר במישורי הגבלות הבניה.</p> <p>ד. הגובה המוחלט המרבי למכשולים דקיקים (מכשולים בודדים צרים וארוכים) כדוגמת תרנים, עגורנים, עמודי חשמל וכד' יהיה נמוך ב 15 מ' מהגובה המוחלט המותר במישורי הגבלות הבניה. גובה עמודי תאורה בכבישים הצמודים לתא שטח 307 יוגבל ל- 5 מטר מעל מפלס ציר הכביש.</p> <p>ה. גובה המבנים בתחום תאי שטח 618-620, בתחום מישורי המעבר יאושר במסגרת פטור מתקנות הטיס (מנחתים) ככל שיחול למועד הוצאת היתרי הבניה ולא ייחשב כחריגה.</p> <p>3. אישורים הנדרשים לבטיחות הטיסה:</p> <p>א. לא תאושר תכנית בתחום הגבלות הבניה שנקבעו בתכנית זו אלא לאחר קבלת אישור מי שהוסמך לעניין בטיחות הטיסה לפי חוק התכנון והבניה ברשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.16
<p>סטיה ניכרת:</p> <p>הגדלת מס' יח"ד, הגדלת הגובה, הגדלת מס' הקומות מעל הקרקע יהוו סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

א. מימוש תוספת יח"ד מכח תכנית זו מותנה במימוש עד 3 שנים ממועד אישור התכנית ועד החלטת ועדת המשנה/רשות רישוי להיתר בניה. חפירה ודיפון לא ייחשב כהיתר בניה לעניין זה.

ב. במקבצי מגרשים בבעלות אחידה הכוללים מעל 1000 יח"ד עפ"י תכנית 3/124/03/3 מימוש היקף הבניה המותר בתוכנית זו יהיה תקף עד 5 שנים מיום אישור התכנית, זאת בכפוף להחלטת ועדה המשנה / רשות רישוי, ליתן היתר בניה עבור לפחות 20% מכלל יח"ד המותר באותו מקבץ מגרשים בכל אחת מ-5 השנים הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53