

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-1257427

הארכת דרכים בקרית שמעון פרס, אשדוד

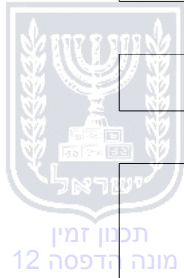
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005331068/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ברובע המיוחד - קרית שמעון פרס ומטרתה היא הארכת דרכים לצורך חיבור מתחמי הרובע ויצירת גישה למגרש 308 מתוך הרובע תוך חלוקה לתאי שטח בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הארכת דרכים בקרית שמעון פרס, אשדוד	

מספר התכנית 603-1257427

שטח התכנית 1.2 147.393 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 62א (א) (5)

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 167676

קואורדינאטה Y 631677

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בקרית שמעון פרס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית שמעון פרס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
181	מוסדר	חלק	27, 33	25-26, 28-30, 32, 34, 56-58, 60, 65
2013	מוסדר	חלק		29-32, 34
2022	מוסדר	חלק		7, 15, 18

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 / 124 / 03 / 3	308 , 305

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>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 603-0828491. הוראות תכנית 603-0828491 תחולנה על תכנית זו.	9490	4412		18/03/2021
<u>3 /124 /03 /3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /124 /03 /3 ממשיכות לחול.	7770	7082		17/04/2018

הערה לטבלה:

שימושים עפ"י תכנית 603-0828491 יהיו בנוסף לשימושים העיקריים שנקבעו בתכנית 3/124/03/3.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					כוכב שיר מלמד-כהן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 2500	1		כוכב שיר מלמד-כהן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 2500	1	15/02/2024	כוכב שיר מלמד-כהן	13: 24 05/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה- אשדוד		עירית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-9568168	

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	כוכב שיר מלמד-כהן		עירית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-9238737	kochavShir@ashdod.muni.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הארכת דרכים בתוואי מאושר לצורך גישה למגרשים סמוכים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת דרכים בקרית שמעון פרס

שינוי בהוראות בינוי

הסבת יעוד מ-מבנים ומוסדות ציבור לחינוך' ל-מבנים ומוסדות ציבור' מתוקף הנחיות מבא"ת



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	308 - 305
דרך מוצעת	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	100
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	308 - 305
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	305
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	308, 306

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	147,393	100
סה"כ	147,393	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	8,273.17	5.61
מבנים ומוסדות ציבור	139,119.53	94.39
סה"כ	147,392.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

א. מבנים להשכלה גבוהה, מכללות ואוניברסיטה הכוללים פקולטות, מבני הנהלה, מרכז ספורט, מבני שירות נלווים לסגל ולסטודנטים ומבני תחזוקה. השטחים למטרות שירות מיועדים עבור ארכיבים, מחסנים, חדרי מכונות, מרכז תחזוקה, חדרי טכניים ושימושים אחרים הנדרשים לתפעול המוסדות.

ב. מסחר נלווה לשירות העובדים והתלמידים בשיעור 2% מהשטח.

ג. מעונות סטודנטים (450 יח"ד) בגודל מירבי של 2 חדרים לכל יח"ד ו 50 מ"ר שטח עיקרי ליחידה.

ד. מרכז מבקרים לדיונה הגדולה.

ה. חדר שנאים עפ"י דרישות חח"י.

4.1.2

הוראות

א

דרכים

גישה לרכב שירות:

יש לאפשר גישה רכב שירות למחסנים ולמתחם האשפה.

רכב חילוץ והצלה:

יש לאפשר גישה סלולה ופנויה לרכב חילוץ והצלה לפי דרישות רשות הכיבוי.

גישה לרכב פרט:

התכנון האדריכלי יאפשר הורדת נוסעים ללא עצירה ממושכת - KISS&RIDE בחזית הקמפוס,

בכבישים ההיקפיים ולא בכביש הראשי.

יש לתכנן אזור חניה נפרד עבור אופנועים.

גישה להולכי רגל:

התכנון האדריכלי יאפשר כניסות לקמפוס להולכי רגל, תוך הבטחת נגישות לאנשים עם

מוגבלויות.

מיקום השערים ייקבע בתכנית הבינוי.

גישה לרוכבי אופניים:

יש לתכנן גישה לרוכבי אופניים בכל הקמפוס כולל אזור לחניית האופניים.

תחנת מוניות:

יש לתכנן תחנת מוניות עם מפרץ עצירה ייעודי בדרכים הגובלות בקמפוס.

ב

בינוי

לאישורה של הועדה המקומית תוגש בשלב מתן ההיתר תכנית עיצוב ארכיטקטוני מחייבת לכל



תא שטח בתכנית ותכלול את המסמכים והפרטים הבאים : א. תכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת מבנים ופיתוח השטחים הציבוריים, דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל, חניה, ריהוט רחוב, כולל דרכי גישה לחניות תת קרקעיות- באישור גורמי התחבורה המוסמכים. ב. חזיתות ראשיות של המבנים והקשר העיצובי והאורבני למבנים סמוכים ג. תכנית תשתיות ד. מפרטי עיצוב ופיתוח אשר יכללו פירוט של חומרי הגמר כדלקמן : 1. חומרי גמר לבניינים יהיו מחומרים קשיחים כגון אבן, אלומיניום, זכוכית ועוד באישור מהנדס העיר 2. חומרי גמר לפיתוח (קירות, תומכים, גדרות, ריצופים, רהיטי רחוב וכו') יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור מהנדס העיר 3. הנחיות נוספות בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.	
הוראות כלליות אזור עם הנחיות מיוחדות : באזור המסומן עם הוראות מיוחדות תיאסר כל בניה והוא לא יגודר ויעמוד לרשות הציבור הרחב ללא הגבלה. לא תתאפשר חלוקה ולא יבוצעו גדרות הפרדה. השטח יפותח כמכלול בינוי אחד עם שטחי גינון רצופים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, עצי צל וכו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. מגבלות בניה מתחנת תדלוק : הבניה תיאסר בתחום המסומן בתשריט. מעבר קווי מים : בקטע המסומן בתשריט יותר מעבר קוי מים.	ג
4.2 דרך מוצעת	
4.2.1 שימושים	
א. תנועת כלי רכב ב. חניה. ג. גינון ושדרה. ד. מדרכות להולכי רגל ואופניים. ה. מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל. ו. תשתיות ומתקנים הנדסיים תשתית עילית ותת קרקעית. ז. ריהוט רחוב ומצללות. ח. סככות המתנה לאוטובוסים.	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	40	300 (2)	50	586	255	40	93	(1) 180	84271	305	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	40		50	568	255	40	93	180	6273	306	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	40		50	568	255	40	93	180	3082	307	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	40	150 (2)	50	585	255	40	93	(4) 180	45491	308	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף 15,000 מ"ר למעונות סטודנטים.

(2) מעונות סטודנטים, שטח עיקרי מרבי לדירה 50 מ"ר. גודל דירה מרבי 2 חד'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) ובנוסף 7,500 מ"ר למעונות סטודנטים.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה במנחת המסוקים בהתאם לנספח מנחת מסוקים 307 מתכנית מאושרת 3/124/03/3.

6.1.2

חניה

- (1) החניה תהא בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.
- (2) תותר התקנת מקומות חניה בשיעור העולה על התקן הנדרש
- (3) תותר חניה תת-קרקעית בקומת מרתף בשב"צ בקווי בנין אפס. תקרת החניה לא תעלה מעל מפלס הפיתוח במגרש.
- מתן היתר לבנית מרתפי חניה בקו בנין אפס תותנה בקבלת הסמכתם של בעלי המגרשים הגובלים.
- (4) בחניה עילית חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.

6.1.3

איכות הסביבה

- בניה ירוקה:
- (1) בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו, יכללו הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה)", ברמה שנדרשת בהתאם להחלטות הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתרי הבניה.
 - (2) 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.
 - (3) תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפורטים בפועל.
 - (4) הדרישה לבנייה ירוקה תיבדק ע"י גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך).

6.1.4

איכות הסביבה

הוראות לשימור טבע ואיכות הסביבה לפי תכנית מאושרת 3/124/03/3.

6.1.5

איכות הסביבה

1. הוראות כלליות.
 - א. במבנים שבהם מסעדות ובתי אוכל יותקנו פירי אוורור שיאפשרו הולכת צנרת אוורור וארובות והוצאתם אל מעל לגג המבנה.
 - ב. פסולת- הפסולת תיאסף במתקני אצירה סגורים שיוקמו בתוך שטח המגרש. 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 באמצעי שטיפה וניקוז, לאצירת הפסולת האורגנית.
2. בתי אוכל באזורי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ותיירות.

תנאי להיתר בניה לבתי אוכל יהיה אישור האמצעים למניעת ריחות ומפגעים סביבתיים על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. סילוק פסולת עפר ובניה.

א. פסולת הבניין בשטח התכנית תפונה לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק, או שתיגרס באתר ותמוחזר בחלקה לעבודות פיתוח שונות באתר או מחוצה לו.

ב. בקשה להיתר בנייה למבנה בשטח בניה מירבי של מעל 10,000 מ"ר, תכלול הצעה להצבת מגרסה לטיפול בפסולת בנייה, בתחומי המגרש או באתר זמני אחר שיאשר מהנדס העיר בתחום התכנית.

ג. הנחיות ואישורים לגריסת פסולת הבניין באתר הבנייה או באתר זמני שיקבע בתחומי התכנית יינתנו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתחשב בגורמים הבאים:

מיקום האתר יאפשר ביצוע הגריסה ללא גרימת מטרדים לסביבה הקרובה. נקיטת אמצעים למניעת מטרדי אבק ורעש ובלבד שפסולת הבניה אינה כוללת חומרים מסוכנים.

תשתיות

6.1.6

רשתות חשמל ותקשורת:

רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות (למעט קווי חשמל הקיימים).

יותר שינוי בתנאים מיוחדים באישור מהנדס העיר.

תשתיות קיימות ו/או מאושרות כדין ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה. תשתיות אלה ייחשבו כשימוש שהותר כדין.

חדר שנאים:

(1) בשטח התכנית תותר הקמת חדרי שנאים בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים בתחום המגרשים. על מגישי הבקשה להיתר להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, מקום מתאים בתוך מגרש הבנייה או שטח קרקע לפי בנדרש בשביל חדר שנאים בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חסרת החשמל אל חדרי השנאים לצרכי פריקה ותחזוקה של תכנון זמין מונה הדפסה 12

ציוד.

(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.

(3) בבית מגורים לא יותקן שנאי בעל הספק העולה על 630KVA או זם העולה על 950 A, אלא אם נועד לתת חשמל לאותו הבניין.

(4) מיקום חדר השנאים

א. יש לבדוק עם היזם בחירת מקום מרוחק ככל שניתן מחדרים המיועדים לאכלוס.

ב. יש להעדיף הקמת חדר שנאים בבניין נפרד או בקומת מרתף מתחת לקומת כניסה המשמשת לחניה, מחסנים וכדומה.

(5) תכנון חדר השנאים הצמוד לחדר מאוכלס:

א. חדר השנאים יוקם ויופעל בהתאם לתנאי היתרי ההקמה וההפעלה אשר ניתנו למתקנים אלה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.

ב. הימנעות מהצבת שנאים ולחות מתח נמול ליד קיר משותף עם חדר מאוכלס. בתנאים מסוימים ומוגבלים מותקנים לוחות מתח נמוך מחוץ לתחנה.

ג. אם קיים קיר משותף עם חדר החשמל ואין אפשרות להוציא את לוח החשמל למקום מרוחק, יש למקם את לוח המתח הנמוך בניצב לקיר המשותף עם חדר החשמל. גם כניסה ויציאת כבלי מתח נמוך מלוח החשמל תבוצע בניצב לקיר המשותף.

ד. מסביב לחדר השנאים במרחק עד 4 מ' מהקיר, השטח ישמש למעברים, מחסנים וכד' ולא למטרות של שהיה ממושכת כגון חדרי משחקים לילדים וכד'.

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/ריצפת החדר השפעה רבה על רמת השדה המגנטי בדירה מעל/מתחת.

ו.חדרי שנאים הממוקמים במרתפים וקומות תחתונות הזנת לוח מתח נמוך מלמטה דרך סרגל נתיכים, כאשר הניסה היא ממרכז חלקו התחתני 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.

בכל מקרה, מחוץ לחדר השנאים בכל הכיוונים, מעליו ומתחתיו (בהתאם לנסיבות- סביבה מאוכלסת) רמת השדה המגנטי צריכה להיות נמוכה מהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. (6)רמת השדה המגנטי מחוץ לחדר השנאים תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לשימושי הקרקע ולחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006.

חשמל:

לפי תכנית מאושרת 3/124/03/3.



6.1.7

ניהול מי נגר

הנחיות ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת 3/124/03/3.

6.1.8

שמירה על עצים בוגרים

נספח עצים בוגרים מתכנית מאושרת.

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.

ב.הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

הוראות בנוגע לעצים בוגרים המסומנים כעצים לשימור.

א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג.בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסממך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד.כל פיתוח או שימוש בסממך 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.

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, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספר, סוגם ומיקומם.

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

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.1.9 פיתוח נוף

כל ההוראות הנופיות לפי 3/124/03/3
תוגש תכנית נוף לאישורה של הועדה המקומית.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

כללי: לא יינתן היתר בניה אלא על פי הוראות תכנית זו ועל פי התנאים כדלקמן:

(1) בניית חיץ לשמירה על פארק חולות:

תנאי תחילת ביצוע עבודות כלשהן בתחום תכנית זו, יהא הקמת קיר על גבול שבין תא שטח 202 לתאי שטח מספר 301-305, 107 כחלק מפתרון המפורט בסעיף 6.14.5 בתכנית 3/124/03/3 זאת על מנת להבטיח מניעת פגיעה ושימור השטחים הפתוחים המהווים חלק מפארק החולות, לרבות מניעת עירוס פסולת בניין בשטח כאמור.

(2) הכנת תצ"ר על כל שטח התכנית ואישורו ע"י הועדה המקומית כתואם תכנית.

(3) הכללת מאזני חפירה ומילוי קרקע וסימון אזורי חפירה ומילוי בהיתר הבניה, זאת לרבות העברת עודפי החול למיקום שיקבע ע"י רט"ג.

(4) תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הסדרי תנועה מפורטים.

(5) היתרי בנייה לכלל השימושים, למעט מגורים, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

(6) תנאי למתן היתר בנייה להקמת מעונות הסטודנטים יהא עריכת הסכם עם חברת ניהול ואחזקה ורישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין לגבי איסור מכירת היחידות בשוק החופשי.

(7) תנאי למתן היתר בניה לבתי אוכל יהא כמפורט בסעיף 6.6.2 בתכנית 3/124/03/3.

(8) הקמת חיץ (גידור מיוחד) כמפורט בסעיף 6.1.1 בתכנית 3/124/03/3.

(9) הכללת החניות לבניה ירוקה בהיתר כמפורט בסעיף 6.15 בתכנית 3/124/03/3.

(10) אישור תכנית בינוי במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שגדלם עולה על 3,000 מ"ר

(11) 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.

(12) תיאום עם פקיד היערות בנושא העתקה או כריתת עץ המוגדר לשימור.

(13) ביצוע המפרטים בפועל של ההוראות לבניה הירוקה וקבלת אישור ממכון מוסמך עפ"י מסמך המדיניות של עיריית אשדוד.

(14) כל חריגה מהגובה המאושר בתכנית בהתאם לטבלה 5 לרבות הערה 11 לטבלה תתואם עם משרד הביטחון.

(15) קבלת היתר מרשות הטבע והגנים לפגיעה בערכי טבע עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע.

(16) קבלת אישור רשות תעופה אזרחית בכפוף לעמידה במגבלות הגובה הנובעות ממינחת המסוקים בתא שטח 307 ובכפוף לעמידה בהוראות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסות.

6.3 מקרקעין

6.3.1 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 הנחיות מיוחדות

הגדלת מס' יחידות הדיור, הגדלת הגובה והגדלת מס' הקומות יהוו סטייה ניכרת. סטייה מהוראות סעיף 7.4.1.2 לעניין גידור בתחום הנחיות מיוחדות תהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית