

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0593087

מעון סטודנטים רח' נתן אלבז 38 אשדוד

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת ברח' נתן אלבז 38, רובע ו', אשדוד, במתחם קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף אשר שימש בעבר כמרכזיה טלפונים של חברת בזק. במצב המאושר, קיים ייעוד של "מגרש מיוחד" המיועד למרכזיית טלפונים. תכנית זו מציעה תוספת של 8 קומות לבניין, שינוי ייעוד לדירור מיוחד (מעון סטודנטים/מקבץ דירור לעולים) ותוספת זכויות בניה, כך שהבניין יכלול בסה"כ 120 יחידות דירור מיוחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מעון סטודנטים רח' נתן אלבז 38 אשדוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
603-0593087	מספר התכנית	
1.500 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 אשדוד
 קואורדינאטה X 167067
 קואורדינאטה Y 633395

1.5.2 תיאור מקום

אשדוד, רובע ו', רח' נתן אלבז (פינה מיכשווילי)

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
	38	אלבז נתן	אשדוד

שכונה רובע ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2458	מוסדר	חלק	35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד / 458 / ד	החלפה	תכנית זו מחלפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 458 / ד ממשיכות לחול.	1593		15/01/1970



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין ישראל מגדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ישראל מגדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 4 מערכות מים וביוב	08: 28 08/08/2021	אלאונורה פיסקון	13/07/2021	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 1 מצב מאושר	17: 26 22/08/2019	בנימין ישראל מגדמן	22/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2 בינוי ותנועה	01: 32 22/01/2021	בנימין ישראל מגדמן	22/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
מורשה חתימה	פרטי	צחי אבו	5141827 08	אוצר מחשבת אשדוד בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	6	08-8532121	08-8532121	abou26@g mail.com
מורשה חתימה	פרטי	דוד בן מנחם	5148432 91	שפע ידיד בע"מ	אשדוד	הגולשים	14	050-5207457	08-8555004	m.yadid@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	בנימין ישראל מגדמן	38666	בני מגדמן- פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבנים	4	08-6900888	08-6900818	benmag58@g mail.com
מהנדס תנועה	מתכנן	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה- תכנון פיקוח ויעוץ בע"מ	לוד	המלאכה	2	08-9188788	08-9188788	irit@yogeven g.com
מהנדס	יועץ	אלאונורה פיסקון		אלאונורה מ.מ. מהנדסים ויועצים	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259	08-6740975	1003eleonora @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ'	1239		אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	052-8722518	leomed@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הסבת מבנה קיים ל מעון סטודנטים/מקבץ דיור לעולים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"מגרש מיוחד" המיועד למרכזיית בזק ל-"דיור מיוחד" המיועד למעון סטודנטים/מקבץ דיור לעולים
2. קביעת זכויות בניה
3. קביעת תכסית, קווי בניין, מספר קומות וגובה מירבי
4. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד	240	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	דיור מיוחד	240

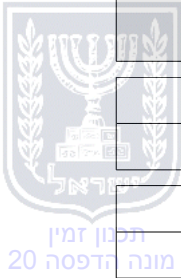
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	1,500	100
סה"כ	1,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,500.2	100
סה"כ	1,500.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מעון סטודנטים/מקבץ דיור לעולים. הבניין יכלול שרותים תומכים כגון מחסנים, מתקנים טכניים, מכבסה, מועדון סטודנטים, קפיטריה וחנות מכולת בקומת הקרקע לשימוש הדיירים בלבד, משרד לאב בית וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הוספת 8 קומות המשמשות למעון סטודנטים /מקבץ דיור לעולים למבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף 2. תותר הסבת הקומות הקיימות מעל הקרקע לשימוש סטודנטים /הוסטל . 3. תותר הסבת קומת הקרקע לשימושים משותפים לטובת הדיירים. 4. תותר הקמת חדר טראפו תת קרקעי בלבד. 5. בקומת המרתף של הבניין קיים תותר אחסנת ציוד בזק לא פעיל ולא משדר. 6. חניה תפעולית תהיה בתחום המגרש בהתאם לנספח בינוי. 7. לא תותר חניה תת קרקעי לרכב פרטי בתחום המגרש מחוץ לקונטור המבנה.
ב	<p>ביוב וניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. 2. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה. 3. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור. 4. ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח. גובה הארובה בעסקים בהם פועל מטבח מוסדי יהיה גבוה מהמבנה הגבוה ביותר בסביבה. 5. הקמת מטבח מוסדי תתאפשר בתנאי התקנת מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בלבד. שטח דירה קטנה לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יגדל מ-40 מ"ר. 2. הגדלת מספר יחידות הדיור, הגדלת שטחן באופן שלא תחשבנה כיחידות דיור קטנות יחשבו כסטייה ניכרת. 3. השטח המיועד למעון סטודנטים/מקבץ דיור לעולים יהיה בבעלות וניהול של גורם אחד ולא ניתן יהיה למכור דירות בנפרד. 4. יחידות הדיור לא יירשמו כחלקות משנה ברישום הבית המשותף, אלא כחלקת משנה אחת הכוללת את כל יחידות הדיור. 5. תירשם הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר השימוש במתחם מעונות הסטודנטים/מקבץ דיור לעולים עבור דיור מיוחד בלבד ובדבר הבעלות במתחם בשלמות על ידי גורם אחד, ללא חלוקה לתתי-חלקות ולרבות הבטחת ניהול המתחם על ידו.

דיוור מיוחד	4.1
<p>6. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מטר.</p> <p>7. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>9. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>10. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי מזון.</p> <p>11. לא יהיה מעבר של צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, פירים לשירות, מבואות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>12. 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. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
1	(4) 12	(3) 46	60	(2) 750	2850	(1) 5300	1500	240	דיור מיוחד

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניון כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קפיטריה ושרותים תומכים לשימוש הדיירים ו-200 מ"ר מרפסות אשר לא ניתן לנייד לשימושים עיקריים אחרים. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (2) עבור מרכזיית בזק הכוללת מערכות טכניות ומחסנים + חדר טרפו.
- (3) כולל חדרים טכניים מעל הגג.
- (4) כולל קומת קרקע וחדרים טכניים מעל הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יצאו לפי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. הריסת חלקי מבנים קיימים שאינם בהיתר, כולל ביטול קווי תשתית קיימים בתוך המגרש או העתקתם.
2. מתן פתרון הנדסי מאושר לחיבור מערכות מים וביוב מתחום המבנה המוצע אל המערכת העירונית.
3. הגשת תכנית פיתוח כוללת בקני"מ 250:1. התכנית תכלול:
 - א. העמדת הבניין, כניסה לחניון, התחברות לכבישים ומדרכות.
 - ב. מפלס הכניסה לבניין ופיתוח השטחים, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות/ מגרשים גובלים, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אשפה, מערכות מים ביוב ותיעול ותברואה תת קרקעיים, מערכות חשמל טלפון וטל"כ.
 - ג. הצגת פתרונות לניקוז השטח והחדרת מי נגר עילי, פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות לצמצום מטרדים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר.
 - ד. יובטח ביצוע הפיתוח בהתאם לאמור לעיל כתנאי לאכלוס.
 - ה. הצגת פתרון להצבת תשתיות הפרדת פסולת במקור ע"פ הנחיות הרשות המקומית.
1. הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשיעור רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה
4. 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.
5. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
7. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לענייני פתרון הביוב, הספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
8. תנאי להיתר בנייה לאנטנות ומתקני שידור לסוגיהם יהיה קבלת היתר הקמה למוקד שידור לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת. תנאי להפעלתם של מוקדי שידור קיימים במבנה יהיה קבלת היתר הפעלה מחודש מאת הממונה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.
9. התקנת אנטנות שידור על תורן הגג תאושר רק בכפוף להיתר הקמה והפעלה מאת הממונה על הקרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.
10. רישום תנאי בהיתר כי המבנה יחובר לשעון מים אחד ראשי ומד מים אחד ראשי.
11. רישום תנאי בהיתר כי המבנה ינוהל ויתוחזק כמעון סטודנטים/מקבץ דיור לעולים על ידי גורם אחד בלבד.
12. מתן היתר יותנה בהצגת אסמכתא להתקשרות מבקש ההיתר עם מוסד אקדמי מוכר ע"י המל"ג / התאחדות הסטודנטים / עיריית אשדוד, להפעלת המבנה למגורי סטודנטים בלבד או אישור משרד הקליטה / משרד הבינוי והשיכון/הסוכנות היהודית/חברת עמיגור להפעלת המבנה כמקבץ דיור לעולים בלבד.
13. מתן היתר יותנה ברישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ורישום), בדבר השימוש במבנה למגורי סטודנטים/מקבץ דיור לעולים בלבד, בדבר איסור רישום יחידות הדיור כחלקות משנה בבית המשותף ובדבר הבעלות על המבנה בשלמות, ללא חלוקה לתתי חלקות.</p> <p>14. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאים לאיכלוס לדיור המיוחד:</p> <p>א. קבלת תעודת גמר.</p> <p>ב. התחייבות להקמת חברת ניהול ותחזוקה שתנהל את מנגנון הסכמי שכירויות עם הדיירים ותתחזק את הבניין המעון /מקבץ דיור לעולים כיחידה אחת שלא ניתנת לחלוקה לצורך מכירת יחידות בודדות.</p> <p>ג. חברת הניהול ותחזוקה תהיה רשומה צרכן אחד אצל ספקים של תשתיות עירוניות של חשמל, מים וביוב ובאגף הגביה של עיריית אשדוד לצורך תשלומי ארנונה.</p> <p>ד. הצגת הסכם בין היזם לבין חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף של המבנה כולו לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חבורת ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר.</p> <p>ה. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות ניהול ורישום, לעניין הפעלת מתחם המגורים על ידי חברת ניהול אחת זה ובהערה יצוינו פרטי חברת הניהול (שם מלא של התאגיד ומספרו).</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1. החניה תהא ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוראות בינוי</p> <p>הבטחת השימוש למעון סטודנטים/מקבץ דיור לעולים.</p> <p>המבנה לא ירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה אלא במסגרת העברת זכויות במבנה בשלמותו ולאיתו ייעוד. המבנה ירשם כיחידה אחת ולא תתאפשר מכירת היחידות או השכרתן בשוק החופשי. המבנה יחובר לשעון מים אחד ראשי ומד מים אחד ראשי. המבנה ינוהל ויתחזק על ידי גורם אחד בלבד.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה מינוי מלווה בניה ירוקה בעל תעודה מתאימה לתכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לת"י 5281- בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה- ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת משני כוכבים) ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים, יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים</p>	<p>6.7</p>



שמידה על עצים בוגרים	6.7
<p>המומלצים, מידת ההצלחה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.</p> <p>2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</p> <p>ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר)</p> <p>ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</p> <p>ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>	



תשתיות	6.8
<p>1. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית למט"ש.</p> <p>5. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>6. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>7. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הספקת מים לשתייה לבין מערכת להספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	



7. ביצוע התכנית	
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
זמן משוער לביצוע התוכנית, 15 שנים מיום אישורה	