

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0517920

איחוד וחלוקה - מתחם שפירא אשדוד

מחוז

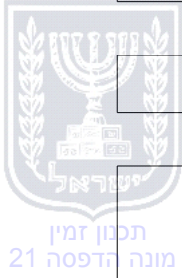
דרום

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

תכנית זו הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון ז' לחוק, ומטרתה להגדיר מגרשים והתמורה להם בהתאמה לייעודי הקרקע ולהוראות תכנית מס' 66\104\03\3 מתחם שפירא - שד' הרצל, אשדוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה - מתחם שפירא אשדוד

מספר התכנית 603-0517920

1.2 שטח התכנית 6.227 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	166432
קואורדינאטה Y	634168

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות שפירא משה חיים ושד' הרצל בכניסה לרובע ד'.

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
	2	שפירא משה חיים	אשדוד
	6	שפירא משה חיים	אשדוד
	4	שפירא משה חיים	אשדוד

רובע ד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2190	מוסדר	חלק	10	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
22/11/1979	348	2581	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 22/101/02/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	22 / 101 / 02 / 3
25/11/1997	738	4591	לעניין מרתפי חניה	כפיפות	62 / 101 / 02 / 3
04/02/2002	1357	5051	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 85/101/02/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	85 / 101 / 02 / 3
11/12/2003	1307	5255	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 98 / 101 / 02 / 3 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית 98 / 101 / 02 / 3.	כפיפות	98 / 101 / 02 / 3
31/01/1980	931	2600	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע 66/104/03/3 לא נכללו בבקשה להיתר בניית מבנה חדש, המכיל יח"ד חלופות ליח"ד המתפנות, בהתאם להסכמת 100% בעלי הזכויות ביחידות המתפנות ע"פ המפורט בסעיף 6.1	שינוי	14 / 104 / 03 / 3
07/09/2014	7909	6871	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 66 / 104 / 03 / 3. הוראות תכנית 66 / 104 / 03 / 03 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	66 / 104 / 03 / 3

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד/455 /ז	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ד/455/ז כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1670		05/11/1970



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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				ברק ציפור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברק ציפור		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	מחייב			03/10/2018	ברק ציפור	12: 56 05/11/2018		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	17/10/2017	יאיר תורג'מן	09: 46 02/08/2018	טבלאת הקצאה ואיזון	לא
טבלת גושים וחלקות	מחייב		25	17/10/2017	יאיר תורג'מן	09: 47 02/08/2018	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
כתב שיפוי	מחייב		2	05/03/2018	אוראל קורן	10: 40 12/03/2018	כתב שיפוי והתחייבות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/12/2018	ברק ציפור	14: 56 27/12/2018	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	פרטי			יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ	אשדוד	האורגים	29	08-8530999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

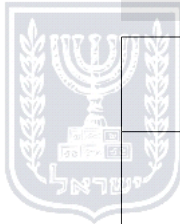
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ	אשדוד	האורגים	29	08-8530999		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: דיירים שונים עפ"י נוסח טאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברק ציפור		צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה		035189426		mail.zippor@ zippor.co.il
	עו"ד	אוראל קורן	78962		אשדוד	(1)	29	08-8521118	08-8521113	orelk@ph- law.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יאיר תורגימן	829		פתח תקוה	זיבוטינסקי	100	03-9191912	03-6033332	yair@qos.net. il

(1) כתובת: רחוב האורגים 29, אשדוד בית וולבו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, במטרה להגדיר מגרשים והתמורה להם בהתאמה לליעודי הקרקע ולהוראות תכנית מס' 66/104/03/3 - מתחם שפירא-שד' הרצל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבנייה.

2. חלוקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 66\104\03\3 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	6,219	100
סה"כ	6,219	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,760.09	92.57
שטח פרטי פתוח	462.27	7.43
סה"כ	6,222.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים ציבוריים מוסדות ציבור להקמת מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חברתיים קהילתיים, בית כנסת ושימושים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית אשדוד. ב. מסחר ומשרדים מסחר קמעונאי לסוגיו המיועד למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות, מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, מרפאות, קופת חולים, מספרות ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית אשדוד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון אדריכלים/מהנדסים, רו"ח/הנה"ח, עו"ד, סוכנויות ביטוח וכדומה. ג. מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניית שני בניינים בני 34 קומות מגורים כ"א מעל לקומת הקרקע ומעל לקומות החניון התת קרקעי (עד 4 קומות) ב. בקומת הקרקע ובקומת הביניים יותר שימוש לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין כגון: חדר דיירים, חדר כושר, ספא וכדומה. ג. עד 3 קומות טכניות חלקיות כל עוד לא יעבור גובה הבניין את הגובה המותר 129 מטר ד. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים ירשמו כשטחים משותפים. ה. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול. ו. מתוך תוספת של 252 יח"ד המתבצעות במסגרת הפינוי-בינוי, 20% מכמות זו דהיינו 50 יח"ד יהיו מיועדות לדירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר הכוללות את השטח העיקרי ובנוסף שטח הממ"ד, אשר ישולבו בקומות שונות במבנים. ז. תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש ח. תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש כאשר הנגר העילי יופנה לשצ"פ הצמוד ובמידה וישאר עודף נגר ינוקז בפתרון ניקוז אחר שיאושר ע"י הועדה. ט. השטח המגונן והמפותח יהיה בגודל של 25% משטח המגרש. חזית מסחרית:</p> <p>א. תתאפשר חזית מסחרית מוגבלת אך ורק בקומת הקרקע לכיוון רחובות שפירא והרצל לפי התכליות המפורטות לעיל. ב. שטח חנות מינימלי יעמוד על 45 מ"ר. ג. יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב שפירא ושדרות הרצל. ד. לא תהיה הפרדה וחסומה בין החזיתות המסחריות של הפרויקט לבין המדרכות הציבוריות</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>מוסדות ציבור :</p> <p>א. מוסדות ציבור בשטח של עד 400 מ"ר עיקרי יהיו לצורך הקמת 2 כיתות גן וימוקמו בקומת הקרקע.</p> <p>שטח זה יירשם על שם עיריית אשדוד.</p> <p>ב. גני הילדים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה.</p> <p>ג. בנוסף תותר הקמת מוסד חברתי קהילתי - בית כנסת, בשטח של 100 מ"ר עיקרי בקומת קרקע או במרתף.</p> <p>מרתפים :</p> <p>א. קומות המרתף תשמשנה לחניה, למחסנים ולחדרים טכניים.</p> <p>ב. יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקמו בקומת המרתף.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטחים אלו מיועדים לפיתוח סביבתי, גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, כיכרות, ריהוט רחוב, מתקני גן והצללה, שבילים ומעברים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. השפ"פ יירשם כחלק מרכוש הבית המשותף של כל בעלי הזכויות במגרש.</p> <p>ב. השפ"פ יתוחזק באחריות חברת אחזקה שמחויבת לתחזק את השטח לשביעות הועדה המקומית.</p> <p>ג. יתוכננו פינות ישיבה מוגנות רוח ועצים גבוהים להפחתת אפקט הגברת הרוחות בקרבת הבניינים.</p> <p>ד. יש לתכנן אלמנטים לאיגום והחדרת מי נגר עילי</p> <p>ה. שטחי השפ"פ יהיו פתוחים לציבור</p> <p>ו. לא תותר חניה ציבורית בשטח השפ"פ</p> <p>ז. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות</p> <p>ח. לא תותר כל בניה (לרבות מתקנים טכניים) מעל או מתחת לקרקע.</p>



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 (4)	תכסית (% מתא שטח) (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני- שמאלי (6)	צידני- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת (5) 39	129	56.2	(4) 324	(3) 60	76670	26450		(2) 14580	(1) 35640	5758	1	מגורים	ד' מגורים
								2300	1100		400	800		1	מסחר	ד' מגורים
								550			50	500		1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
							1381	79520	27550		15030	36940			>סך הכל<	ד' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6)	אחורי (6)			
		1	מגורים	מגורים ד'
		1	מסחר	מגורים ד'
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			<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

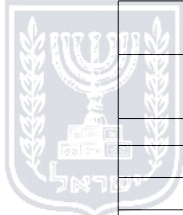
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה הבניינים לא כולל אנטנה בגג הבניינים.
2. קווי בניין למרתפים : 0 מטר.
3. שטח מותר לבינוי תת קרקע יעמוד על עד 85%.
4. קומת קרקע+ביניים+ 34 קומות מגורים+עד 3 קומות טכניות חלקיות - כל עוד לא יעבור גובה הבניין את הגובה המותר -129 מטר
5. לשטחי המגורים בטבלה הנ"ל יש להוסיף עוד 15 מ"ר עיקרי למרפסת לכל יח"ד, ובסך הכל 4860 מ"ר (324 יח"ד x 15 מ"ר)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3750 מ"ר ליח"ד קטנות. לשטחי המגורים בטבלה הנ"ל יש להוסיף עוד 15 מ"ר עיקרי למרפסת לכל יח"ד, ובסך הכל 4860 מ"ר (324 יח"ד * 15 מ"ר).
- (2) 2250 מ"ר ליח"ד קטנות..
- (3) שטח מותר לבינוי תת קרקע יעמוד על עד 85%.
- (4) מתוכם 50 יח"ד קטנות..
- (5) קומת קרקע+ ביניים+ 34 קומות מגורים+ עד 3 קומות טכניות חלקיות- כל עוד לא יעבור גובה הבניין את הגובה המותר- 129 מטר.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21




6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה יינתן ע"י הועדה המקומית, בהתאם לתכנית זו ובתנאים הבאים:

1. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פינוי-בינוי לפי היחס של 4.5:1 וכאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בחלק מהדירות המיועדות לפינוי(24 יח"ד), כך שלאחר הסכמתם ניתן יהיה להתיר בניית בניין ראשון ומרתף בחלקו הצפון-מערבי של המגרש ובו 162 יח"ד בגובה עד 34 קומות מגורים. לאחר מכן הוצאת היתר בניה להריסה של 2 הבניינים הנוותרים ובניית המשך המרתף והבניין השני הדרום מזרחי.
 - מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב.
 2. ייתכן שינוי בשלבויות הבצוע בכפוף לאישור הועדה המקומית.
 3. היתר בניה לכל מבנה נוסף יכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינוי.
 4. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר - א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.
 - ב. התייחסות לטיפול בחזית חמישית: גגות מבנה המסחר הנצפים ממגדל המגורים.
 - ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.
 5. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה:
 - א. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
 - ב. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.
 6. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות
 7. תנאי להיתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
 8. תנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון המפורט של מערכת האיוורור בחניון עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
 9. הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
 10. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות -טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005.
 11. הצללה ומשטר רוחות: אישור מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 12. פסולת: תוגש תכנית מיקום דחסי אשפה ופסולת, משולבים בשני שוטי אשפה, להפרדה לשני זרמים במקור, לרבות פסולת למחזור אשר תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד- חבל יבנה.
 13. הגשת מסמך הערכת כמויות פסולת בניה ועודפי חפירה לאישור ממנו יגזרו הנחיות טיפול ופינוי בתיאום מול איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
 14. תנאי להיתר בניה אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.
 15. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי המסדיר את הממשק בין המסחר למגורים בהיבטי תפעול(חניות/אזורי טעינה ופריקה)רעש, איכות אוויר/ריח, חומרים מסוכנים וכו'.
- התכנון יכלול תכנית אוורור המפרטת לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום וכן חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>המכאניות והתייחסות לריחות, אוורור וחומ"ס. 16. סיכונים סיסמיים: א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 412 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור. 17. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. 18. היתרי בנייה לכלל השימושים ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. 19. היתרי בניה לכלל השימושים ינתנו לאחר שדרוג ומיגון קו הביוב הראשי שאמור לקלוט את שפכי המבנה ושעובר לאורך ציר הרצל וברדיוסי המגן של קידוח מי השתיה. המיגון יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות. קו הביוב המשודרג יעבור צילום תקופתי לצרכי בקרה. תוצאות הצילום יועברו לאישור משרד הבריאות. לחילופין, היתרי בניה לכלל השימושים ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות להקטנת רדיוסי מגן. 20. היתרי בניה ינתנו לאחר התקנת אביזרי ניטור על מי קידוח נ.ח אשדוד 24 בהתאם לתכנית ניטור ובקרה שאושרה ע"י משרד הבריאות. התקנת אביזרי הניטור נ.ח אשדוד 24 תבוצע ע"י חברת מקורות ועל חשבון יזם התכנית. 21. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.3 תשתיות</p> <p>כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת-קרקעית. מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסכמות. תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. טבלה- ראה נספח מצורף. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p>	<p>6.3</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.3</p>
<p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל- מחוז הדרום.</p> <p>תשתיות מים וביוב:</p> <p>א. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית.</p> <p>ב. מים: תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתייה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. השפכים יופנו לפתרון ביוב איזורי מאושר</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. החניה תהיה על פי תקן הרשות המקומית ביחס של 1: 1.5 או לפי כל יחס אחר שיאושר על ידה.</p> <p>2. החניה תהיה כולה תת קרקעית</p> <p>3. תתאפשר גם חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה.</p> <p>4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.</p> <p>5. תותר הצמדת חניות לדיירי דירות המגורים בלבד. החניות בחניון הציבורי המשמשות אורחים, מבקרים במרכז המסחרי וכו אין ניתנות להצמדה.</p> <p>6. החניון הציבורי יישאר פתוח לשימוש הציבור ולא תותר סגירתו ומניעת כניסה לציבור.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה מקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.6</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>1. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>3. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>4. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפנייה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>5. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>לאחר רישום תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>ב. הכנת תצ"ר ע"י יזם אישורו כתנאי למתן היתר בניה, ורישום השטחים/השימושים לצורכי ציבור לבעלות, שימוש וחזקת הרשות המקומית בהתאם להוראות התכנית וסעיף 196-188 לחוק התו"ב, סיום הרישום יבוצע עד סיום עבודות הגמר, הפיתוח והתשתית.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. אקלים רוחות: על מנת למנוע השפעה שלילית על השטחים הציבוריים סביב הכניסות למבנים, יש לטפל בזאת באמצעות הקמת:</p> <p>1. פרגולות היקפיות אטומות מעל גובה הכניסה לבניין, בעיקר בחזית הצפונית והמערבית, בעומק שלא יפחת מ-3 מ'. 2. שתילת צמחייה גבוהה לאורך שבילי הכניסה לבניינים, או הגנה אחרת. 3. הגנה מפני רוחות על פינות הישיבה בשטחים הציבוריים באמצעות פרגולות, קירוי ושתילת עצים לא נשירים בעלי עלווה רחבה. 4. פרטי האמצעים להפחתת רוח ומיקומם יאושרו בעת הגשת ההיתר. 5. תנאי להיתר בניה יהיה הרצת מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח וגיבוש המלצות למזעור ההשפעות בתיאום מול איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.</p> <p>ב. בניה ירוקה: המבנים בשטח התכנית יידרשו לעמוד בתקן 5281 לבנייה ירוקה ברמה של "בניין ירוק". תכנון המבנים יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה בהתאם להנחיות ת"י 5281 חלק 1 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה" דירות בבתי מגורים, לדוגמה: 3. דרישה להצללות מעל פתחים עיקריים ע"י בניית מרפסות מקורות 4. חסכון בצריכת החשמל ע"י תכנון להתקנת מזגנים חסכוניים, מערכות "בית חכם", נורות חסכוניות בשטחים הציבוריים וכדומה. 5. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק) 6. בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי עמידות, כמו מתכות עמידות (ברזל) אבן ובטון. 7. תכנון להתקנת אמצעים חסכוניים במים של עד 30% בצריכה (חסכמים, אסלות דו כמותיות, ראשי מקלחת חסכוניים וכדומה) 8. חיוב לאסוף ולנצל מי עיבוי מזגנים להשקיה או להחדרה חזרה לתת הקרקע. 9. הכנת תשתיות להפרדת מים אפורים.</p>	

איכות הסביבה	6.9
<p>10. תכנון גינות עם צמחיה חוסכת מים.</p> <p>11. שימור חוזר בקרקע ועודפי עפר שהוצאו מהפרויקט במסגרת מהלך הבניה.</p> <p>12. תכנון שטחים לאחסון אופניים לפחות ל-50% מהדירות בכל בניין.</p> <p>13. תכנון משופר למניעת מעבר רעש בין הדירות.</p> <p>כל האמור לעיל אינו הנחיות מחייבות אלא בכפוף לתקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. פינוי פסולת:</p> <p>מערך פינוי הפסולת שישורת את המבנים יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.</p> <p>תוכן תשתית לפינוי פסולת מוצקה בשטח התכנית באמצעות מצנחות, קווי הולכה ומרכז קליטה, הפרדה, דחיסה ושינוע או במערכת חלופית אחרת עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>מערך אצירת הפסולת יתוכנן תוך הפרדה בין מתקני האצירה של השטחים המסחריים מאלו של שטחי המגורים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הוראות בזמן בניה	6.10
<p>6.10.1 פסולת בניה בזמן הביצוע: פסולת הבניה תיגרס בשטח או תפונה לאתר מורשה לגריסה. יש לעשות שימוש בפסולת בנין גרוסה בכמות של לפחות 20% מכמויות המצעים הנדרשות בפרויקט ובתנאי שיעמדו בתקן הדרוש.</p> <p>6.10.2 תכנית התארגנות אתר הבניה תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.</p> <p>ב. יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת למניעת יצירת אבק.</p> <p>ג. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט-1979.</p> <p>ד. שעות עבודות הבנייה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.</p> <p>ה. הגנראטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי ממגורים קיימים ושימושים רגישים, ולמגנם אקוסטית.</p> <p>ו. מקום לעודפי עפר/פסולת בניין שיש לפנות לאתר מסודר, או לחילופין מקום מותאם לגריסה במקום לשימוש חוזר של פסולת או לצורך בניית ריף מלאכותי בתאום ואישור הרשויות הרלוונטיות</p> <p>ז. יש להציב שירותים כימיים באתר הבנייה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הנחיות מיוחדות	6.11
<p>הנחיות משרד הבריאות (מגורים משולבים במסחר).</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.12	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
6.13	זיקת הנאה
	<p>במגרש מס' 2 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
6.14	איחוד וחלוקה
	<p>הקצאת מגרשי התמורה לבעלים השונים תהיה על פי טבלאות איזון והקצאה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין ראשון ומרתף בחלקו הצפון-מערבי על המגרש ובו 162 יח"ד בגובה עד 34 קומות מגורים	כאשר תושג הסכמת 100% מבעלי הזכויות ב 24 יח"ד המיועדות לפינוי. מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב
2	המשך בניית המרתף ומגדל שני בן 162 יח"ד בגובה 34 קומות מגורים, בחלקו הדרום מזרחי של המגרש.	מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



6.3 תשתיות

תשתיות חשמל

סוג קו חשמל	מרחק מהתיל החיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' --	--- 8.50 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' --	13.00 מ' 20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	--	35 מ'