

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0236315

מתחם לב אשדוד - התחדשות עירונית

דרום

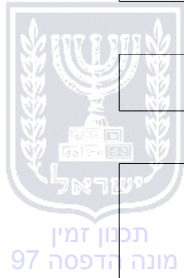
מחוז

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 חלה בלב רובע ה' באשדוד בין הרחובות יהודה הלוי, אבן עזרא ובלפור. במיתחם הכולל כ- 25 דונם קיים כיום קניון, 2 מבנים למיקבצי דיור, מבנה מגורים הנימצא בשלבי בנייה ורצועת שצ"פ המקיפה את הקניון מדרום וממזרח. התכנית מציעה את הריסת מבנה הקניון הקיים והקמת מיתחם חדש למסחר, מגורים ותעסוקה, זאת תוך יצירת חזית מסחרית וקולונדה לאורך הרחובות אבן עזרא ויהודה הלוי, הקצאת שטחים לבניית בית ספר ופארק ובניית שטחים עבור מבני ציבור כגני ילדים, מעונות ושלוחת מתנ"ס, שיועברו לבעלות העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מתחם לב אשדוד - התחדשות עירונית

603-0236315

מספר התכנית

25.070 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	166775
קואורדינאטה Y	633975

1.5.2 תיאור מקום

המיתחם הממוקם בין הרחובות יהודה הלוי, בלפור ומשה אבן עזרא במרכז רובע ה'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות : אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	אבן עזרא	14	
אשדוד	בלפור	7	
אשדוד	יהודה הלוי	1	

שכונה רובע ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2071	מוסדר	חלק	239-240	

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
31 / 106 / 03 / 3	5 - 4

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	תאריך
31 /03 /106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתחום גבול תכנית זו כל יתר ההוראות מתכנית 31/106/03/3 ממשיכות לחול.	5559	4450	25/07/2006
2217 /מק/ 3	שינוי	תכנית זה משנה רק את המפורט בתחום גבול תכנית זו, כל יתר ההוראות מתכנית 2217/מק/3 ממשיכות לחול.	5908	2083	29/01/2009



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				חיים ורדה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים ורדה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/02/2019	חיים ורדה	14: 11 10/02/2019		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	2	19/08/2019	חיים ורדה	00: 34 10/10/2019	נספח בינוי גיליון 1-מחייב רק לעניין מיקום שטחי ציבור ומספר קומות מירבי.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	2	19/08/2018	חיים ורדה	00: 35 10/10/2019	נספח בינוי גיליון 2 -מחייב רק לעניין מיקום שטחי ציבור ומספר קומות מירבי.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	2	19/08/2019	רן זילברשטיין	14: 23 25/09/2019	נספח תנועה וחניה	לא
דרכים וחניות	מנחה			22/05/2017	רן זילברשטיין	22: 32 25/05/2019	בה"ת-בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	11/03/2019	בן נתן דרור	00: 33 25/08/2019	טבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			23/07/2018	משה פרידמן	09: 20 10/04/2019	טבלת איזון מעודכנת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		7	19/08/2018	רינה דגני	10: 43 19/08/2019	פרוגרמה לצורכי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור	לא
בדיקת הצללה	מנחה		54	14/06/2018	רונית טורק	11: 37 15/05/2019	נספח מיקרו אקלים-בדיקת הצללה ושדה זרימת רוח	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	28/02/2019	שי נהרי	10: 31 13/03/2019	נספח ביוב גיליון 1	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	28/02/2019	שי נהרי	10: 17 13/03/2019	נספח ביוב גיליון 2	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1	2	28/02/2019	שי נהרי	10: 35 13/03/2019	פרשה טכנית-נספח תרומת ביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	2	19/08/2019	גולן יעקב	11: 05 19/08/2019	טבלת סקר עצים-שמירה על עצים בוגרים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	19/08/2019	גולן יעקב	00: 36 25/08/2019	תשריט נספח עצים ושמירה על עצים בוגרים	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 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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	יוסי גולדשטיין		מרכזי מסחר אזור- ריט בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		felix@melisron.co.il
מורשה חתימה	פרטי	פליקס שופמן		מרכזי מסחר אזור- ריט בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		felix@melisron.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545319	08-8677810	
בעלים	מורשה חתימה	יוסי גולדשטיין		מרכזי מסחר אזור- ריט בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		felix@melisron.co.il
בעלים	מורשה חתימה	פליקס שופמן		מרכזי מסחר אזור- ריט בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		felix@melisron.co.il

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	חיים ורדה	32000	חיים ורדה אדריכלים	אשדוד	הבנים	1	08-8671767		haim@var-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	ירון גלר	0076815		תל אביב- יפו	פרלוק משה (1)	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
מתכננת ערים	יועץ	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה- המכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	154	03-7682222	03-7682223	Research@ge ocartography. com
מודד מוסמך	מודד	בן נתן דרור	594		אזור	יצחק שדה	34	03-5374395	03-5374395	adror2000@b ezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	16701081	לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	דרך יפו א	145	04-8553655	04-8553654	ran@levyshta rk.co.il
מתכננת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	(3)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
סקר עצים	אגרונום	גולן יעקב			צאלים	(4)		08-6512984	08-6512985	yaacovg@012 .net.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	שי נהרי	121154		חיפה	האשלג (5)	22	04-8402073	04-8402072	office@selan ahari.co.il
יועץ פיתוח	יועץ	אריאל סדרה	16701081		הוד השרון	(6)		09-7407402	09-7407402	asadra1@bez eqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks. co.il

(1) כתובת: פרלוק 12 ת"א.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 154 תל אביב.

(3) כתובת: הדגן 3 בנימינה - גבעת עדה.

(4) כתובת: ת"ד 1532, מיתר 85025.

(5) כתובת: האשלג 22 חיפה.

(1) כתובת: פרלוק 12 ת"א.

(6) כתובת: ת"ד 25, הוד השרון, 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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**

2.1.1 תכנון חדש למתחם "לב אשדוד" ע"י הריסת הקניון הקיים והקמת מבנה משולב למסחר, משרדים, תעסוקה ומגורים הכולל 4 מגדלים, ובניית גני ילדים, מעונות ושלוחת מתנ"ס במבנה החדש והקצאת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד משצ"פ למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 שינוי ייעוד מ"מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות צבור" לשצ"פ, מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.3 קביעת שימושים ותכליות.

2.2.4 קביעת הוראות לגבי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2.2.5 קביעת זכויות והוראות בנייה עבור גובה ומספר קומות מירביים, מספר יח"ד מירבי, קווי בניין, זיקות הנאה להולכי רגל, חניות וכדו'.

2.2.6 קביעת הוראות סביבתיות והנחיות לטיפול במי נגר וחילחול,

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.2.8 קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי

2.2.9 קביעת הוראות לשלבויות ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 97

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	6
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	5
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	6
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	5
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	שטח ציבורי פתוח	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
88.18	22,090	מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור (239)
11.82	2,962	שטח ציבורי פתוח (240)
100	25,052	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.16	4,041.54	מבנים ומוסדות ציבור
12.66	3,167.71	מגורים ד'
49.01	12,258.71	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
22.16	5,543.74	שטח ציבורי פתוח
100	25,011.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- (תא שטח 1)
1. מגורים,
 2. מסחר,
 3. מקבצי דיור, דיור להשכרה לזוגות צעירים, מבוגרים, סטודנטים וכדו'
 4. מוסדות
 5. שימושים נלווים : מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות ומבואות וכדו'
 6. מתקני תשתית (גז, חשמל, מים, תקשורת)
 7. חניה תת קרקעית
 8. גינון וריהוט חוץ, פרגולות וכדו'

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

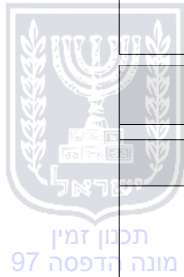
א

- בתא שטח 1 :
1. קומת קרקע: מסחר בגובה עד 7 מ' עם קולונדה לחזית הרחובות בגובה ברוחב שייקבעו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות לעת מתן היתר בניה.
 2. החזית המסחרית תוקם כחזית מלווה רחוב לפחות ב- 70% מסך אורך דופן תא השטח הפונה לרחובות אבן עזרא ויהודה הלוי. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
 - בקומת המסחר תתאפשר בניית גלריה פנימית שלא תיחשב במניין הקומות
 3. קומה א': קומה למשרדים, קליניקות, תעסוקה, מוסדות פיננסיים וספורט.
 4. מגורים בבנייה מירקמית מעל קומות המסחר והתעסוקה : עד 3 קומות עבור דירות קטנות בדגמים ובגדלים שונים ומעליהן- 4 בניינים בני עד 20 קומות, לא כולל קומה טכנית, מעל קומת כניסה ומבואה.
 5. במפלס מבואות מגדלי המגורים יתוכנן פארק לרווחת הדיירים וכן 3 גני ילדים ו- 2 מעונות כפי שמסומן בנספח הבינוי.
 6. מעל קומת המסחר והתעסוקה בחזית רח' אבן עזרא כחלק ממסד המבנה ייבנה מבנה ציבור בן עד 3 קומות שבו ירוכזו כל הפונקציות הקהילתיות לרווחת תושבי הרובע, כגון - מועדונים חברתיים, שלוחת מתנ"ס, מועדון קשישים, ספריות וכיו"ב כל סוגי הפעילויות, ובלבד שכל הני"ל אינו יוצר מטרדים לדיירי הבניינים הסמוכים.
 7. למבנה הציבור תהיה גישה נפרדת והוא יירשם ע"ש עיריית אשדוד, בהתאם לסעיף 6.1-17 ו-23 להלן.
 8. שילוב מגורים וגן ילדים, מעונות ומוסדות חינוך :
 - א. גן הילדים והמעונות יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים.
 - ב. גן הילדים והמעונות יופרדו ממערכת התנועה של הבניין.
 - ג. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר. במידה וחצר תימצא מתחת לשטח כלהלן, יוקם קירוי המבטיח את בטיחות הנמצאים בשטח החצר.
 - ד. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבני המגורים, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי וחצרות הגנים והמעונות.
 10. זיקת הנאה :



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
א. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מהרחוב דרך קומת המסד המסחרית אל השצ"פ בתא שטח 6. רוחב כל אחת מזיקות ההנאה המסומנות לא יפחת מ-5 מ'. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית. ב. מיקומה המדויק של זיקת ההנאה המתחילה ברחוב יהודה הלוי ומסתיימת בתא שטח 6 ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ג. השטח המסומן בזיקת הנאה בתחום תא שטח 1 בפינת הרחובות אבן עזרא ויהודה הלוי ישמש כרחבה עירונית. בשטח זה חל איסור על הקמת גדרות וחסימות כלשהן. שטח זה יפותח במפלס המדרכות ובאופן רציף עם קומת המסחר ובנגישות מלאה אליה. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.	
הוראות בינוי תאי שטח 2 ו-4 בהם בנויים 2 בניינים בני עד 18 קומות ובהם 388 יח' של מקבצי דיור לקשישים ו/או עולים חדשים להשכרה ממשלתית בלבד. המבנה מורכב מיחידות שגודל כל אחת מהן אינו עולה על 50 מ"ר כולל פתרון מקלוט. הזכויות בבניין תהיינה בבעלותה של אישיות משפטית אחת בלבד. בבניין ינוהל עסק של אירוח קשישים ו/או עולים חדשים בלבד לפי התקשרות עם משרד ממשלתי. הבניין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי. העסק ינוהל ויתוחזק על ידי גורם אחד בלבד. הבניין לא יירשם כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלא במסגרת העברת הזכויות בבניין בשלמותו ולאיתו יעוד.	ב
מגורים ד'	4.2
שימושים	4.2.1
(תא שטח 3) - מגורים, - שימושים נילווים : מחסנים, חדר אשפה, חדרי מדרגות ומבואות וכד' - מתקני תשתית (גז, חשמל, מים, תקשורת) - חניה עילית ותת קרקעית - גינון וריהוט חוץ, פרגולות וכד'	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי תותר הקמת בניין מגורים בן עד 19 קומות כולל קומת מתקנים טכניים על הגג וכולל 3 קומות חנייה ובו 90 יח"ד	א
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
(תא שטח 5) מבני ציבור לחינוך, בתי ספר, גני ילדים, מעונות . חניונים תת קרקעיים.	

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	4.3
מעבר תשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי א 1. תותר הקמת מבנה בן 4 קומות 2. מבנה בית הספר יוקם כך שקומת הקרקע שלו תבנה עם קולונדה לחזית רחוב אבן עזרא בגובה וברוחב שייקבעו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות לעת מתן היתר בניה. - לאורך הקולונדה ימוקמו שימושי המסחר. - הקומה השניה יכולה להבנות בקו בניין 0 על פי המסומן בנספח הבינוי. 3. מבנה המעליות והמדרגות הקושרים בין החניון התת קרקעי למיפלס הרחוב יוקמו כחלק ממבנה בית הספר ולא תותר הקמתם בנפרד. 4. תכנון ובניית בית הספר תבטיח זיקה תכנונית ותפעולית בין חצר בית הספר לבין הפארק הצמוד בשצ"פ בתא שטח 6. תתאפשר גישה חפשית מחצר בית הספר לפארק הן מבחינת גידור, מבטים פתוחים ומיפלסים זהים. 5. מבנה בית הספר יכולול אגף מינהלה, וכתות לימוד והוא יעמוד בהנחיות משרד החינוך לבניית בתי ספר. תכנון ובניית בית הספר תתואם בין היזם לעירייה לתיאום החניונים התת קרקעיים. 6. החניונים התת קרקעיים לא ינצלו יותר מ 70% משטח התא שטח בכל מיפלס.	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
(תא שטח 6) פארקים וגנים לרווחת הציבור, מתקני משחקים, מעברים, רמפות ותשתיות תת קרקעיות באישור מהנדס העיר ואגף שפ"ע.	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח א בתכנית הפיתוח תובטח זיקה וגישה בין מגרש בית הספר לבין השצ"פ על מנת שתתאפשר פעילות התלמידים בפארק. תובטח שמירה על מבטים פתוחים ומיפלסים זהים בין חצר בית הספר והשצ"פ. לא תותר כל בנייה בשצ"פ פרט לרמפות וגישות לחניונים. ולמתקנים טכניים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת (4) 26	99.1	59	(3) 532	(2) 85	928	83424	18000		12000	(1) 53424	8990	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(9) 2	12			(8) 85	278	(7) 25000	(6) 6000		4000	(5) 15000	8990	1	מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(9) 5	22			(12) 85	67	(11) 6000	(10) 1000		2000	3000	8990	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
18	60		192	(12) 75	542	(13) 8823			1633	7190	1628	2	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(15) 19	80	28.4	(14) 90	(12) 60	752	23852	2600		9782	11470	3170	3	מגורים	מגורים ד'
18	60		196	(12) 75	708	(16) 10632			4052	6580	1642	4	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(9) 4	18			(8) 60	450	18193	(17) 8490	1617	1617	6469	4043	5	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערה ברמת הטבלה:

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

קווי הבניין - כפי שמופיע בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד בינונית וגדולה ו 6 מ"ר ליח"ד בגודל של עד 75 מ"ר.
לא יותר ניוד שטחי בנייה למרפסות עבור שימוש אחר, סטייה מהוראה זאת הינה סטייה ניכרת

(2)

תכנית מקסימאלית של מבנה מגדל מגורים על גבי גג קומות המסד לא יעלה על 750 מ"ר, ובסה"כ לא יותר מ-3000 מ"ר (4 X 750 מ"ר).
קווי בניין - כפי שמופיע בתשריט.

(3) תמהיל יח"ד בתא שטח 01 יהיה כדלקמן:

30% יחידות קטנות בגודל מירבי של 75 מ"ר (כולל ממ"ד), ומתוכן 82 יח"ד קטנות בגודל של עד 50 מ"ר (כולל ממ"ד).
40% מסך היח"ד יהיו בגודל של עד 100 מ"ר (כולל ממ"ד)
ו 30% יח"ד גדולות יותר.

(4) למעט קומה טכנית על הגג.

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת -3.

(5) ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למסחר מעל הקרקע אל מתחת הקרקע.

(6) כולל שטחי פריקה ומערכות עבור המסחר והמשרדים, שטחי חנייה עבור המסחר והמשרדים ינויידו במידת הצורך מתא שטח 05 לתא שטח 01.

(7) כולל קולונדה המלווה את המסחר ברחוב בגובה וברוחב בהתאם להנחיות המרחביות.

(8) קווי בניין - כפי שמופיע בתשריט.

(9) מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת - 3.

(10) השטח התת קרקעי ישמש רק לשטחי שירות תת קרקעיים עבור מבנים ומוסדות ציבור ולא ניתן לנייד שטח זה לשימוש אחר.

(11) מבנה/ים לרווחת הציבור כדוגמת מועדון נוער, מעונות, בית כנסת, גני ילדים, מתקני ספורט, מתנ"ס, כולל: 3 גני ילדים בשטח 130 מ"ר כל אחד ו 2 מעונות בשטח 110 מ"ר כל אחד.

(12) קווי הבניין כפי שמופיע בתשריט.

(13) מבנה קיים למיקבץ דיור ובו 192 יח"ד.

(14) על פי המאושר בהיתר.

(15) כולל קומה טכנית על הגג.

(16) מבנה קיים למיקבץ דיור ובו 196 יח"ד.

(17) הזכויות כוללות 6873 מ"ר לחניונים תת קרקעיים לשימוש המסחר והמשרדים בתא שטח 01. יתאפשר ניוד שטחי החנייה מתא שטח 05 לתא שטח 01 בכפוף להפחתת שטחים אלה מתא שטח 05
עבור ביצוע החניונים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח שתכלול, בין השאר, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית ניהול וצמצום הנגר העילי כחלק מתכנית הפיתוח הכוללנית למתחם. תכנית הפיתוח תכלול פרטים שמטרתם הקטנת נפח הנגר העילי המחושב מאירוע גשם שנדירותו היא לא פחות מ 1:20 שנה.

2א'. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנת זיקת הנאה יהיה מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה בתא השטח ובשצ"פ.

4. תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב. חדרי הטרפו יהיו מוטמנים. יש לשמור על מרחק בין חדרי הטרפו לאזורים המיועדים לשהייה ממושכת (מתקנים כגון ספסלים או גן שעשועים) בהתאם למרחקים הנדרשים המפורסמים באתר המשרד להגנת הסביבה.

5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תא שטח 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.

6. תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

7. תנאי למתן היתר בנייה ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).

8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן התחייבות להריסת הבניינים המסומנים להריסה.

10. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה קבלת היתר לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המקומיות.

12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנון המפורט של מערכת האיוורור בחניון עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.

13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.

14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות- טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.

15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה. כתנאי מוקדם להיתר לבניין המגורים הראשון במיתחם.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית למיקום דחסי אשפה ופסולת, משולבים בשני שוטי אשפה, להפרדה לשני זרמים במקור, לרבות פסולת למיחזור, מאושרת על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל יבנה.
17. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י מגיש התכנית על כל שטח התכנית.
18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב בתחום התכנית ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
19. תנאי למתן היתר בניה למסחר הינו אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לנספח סביבתי הכולל חו"ד אקוסטי, המסדיר את הממשק בין המסחר למגורים בהיבטי תפעול, רעש, איכות אוויר וריחות.
20. תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו הגשת תכנית חניונים לאישור "איגוד ערים לאיכות סביבה חבל יבנה. התכנית תכלול תכנית אוורור המציגה את מערכת האוורור ומיקום פרי פליטת המזהמים מהחניון ומערכות נוספות הנדרשות באוורור (כגון הסקה וחימום). פתחי יציאת האוורור מהחניונים והמנדפים יהיו לגג העליון. פתרון אחר יתאפשר באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חבל-יבנה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

21. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיוור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.
22. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו בדיקת שדה זרימת הרוח במפלס קומת פארק הדיירים (גג ירוק) במודל ממוחשב. המודל יכלול את מבני הפרויקט ואמצעים למיתון הרוח (כגון: פרגולות בטון, קירוי בגג שקוף וצמחיה).
23. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם שימושי המגורים, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין למגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

- תנאי למתן היתר האכלוס למגורים בתא שטח 01 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואיכלוס המבנה.
- אחזקה :
- בתאי שטח 1, 2, 3, 4, תתבצע אחזקת המבנים ע"י הזים בעצמו/או ע"י התקשרות עם חברת אחזקה אשר תקבל על עצמה התחייבות לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנים, הגיגון, התאורה, החניונים והמעברים הציבוריים.

6.4

חשמל

1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- תשתיות חשמל :
1. אספקת חשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.

6.4

חשמל

2. 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.

סוג קו חשמל: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מרחק מהתיל החיצוני: 2.00 מ'
מרחק מציר הקו: 2.25 מ'

סוג קו חשמל: קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
מרחק מהתיל החיצוני: 1.50 מ'
מרחק מציר הקו: 1.75 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
סוג קו חשמל: בשטח בנוי
מרחק מהתיל החיצוני: 5.00 מ'
סוג קו חשמל: בשטח פתוח
מרחק מציר הקו: 8.50 מ'

קו חשמל מתח עליון 160 110 ק"ו :
סוג קו חשמל: בשטח בנוי
מרחק מהתיל החיצוני: 9.50 מ'
מרחק מציר הקו: 13.00 מ'

סוג קו חשמל: בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מרחק מציר הקו: 20.00 מ'
סוג קו חשמל: קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
מרחק מציר הקו: 35.00 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).



6.4	חשמל
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
6.5	חניה
	1. בקומות המרתף תותר הקמת שטחי חנייה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד. תובטח הפרדה בין חניונים לשימושים שונים (כגון: חניון למגורים, חניון למסחר ותעסוקה וכדו') ובלבד שתובטח גישה ישירה מן החניות המיועדות למסחר ותעסוקה לשטחי המסחר והתעסוקה, ומן החניות המיועדות למגורים לשטחי המגורים. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. תקן החנייה לשימושי המגורים יהיה לכל היותר 1 חניה ל-1 יח"ד גדולה מ-50 מ"ר. עבור יח"ד בנות 50 מ"ר ופחות לא יתוכננו מקומות חניה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. 2. החניה תהיה תת קרקעית עפ"י נספח התנועה. ותבוצע הפרדה פיזית בין חניוני המסחר למגורים. 3. החניה התפעולית תמוקם בקומת המרתף העליונה. 4. החניות המיועדות למבנים הציבוריים יתוכננו קרוב ככל הניתן לכניסה לחניון ויהיו זמינות לשימושי הציבור ולא תותר מניעת כניסה לציבור.. 5 בעת מימוש של 25% מזכויות הבנייה יהפוך צומת בלפור/יהודה הנשיא מצומת לא מרומזר לצומת מרומזר. 6 בעת מימוש של 65% מזכויות הבנייה ועד מלוא זכויות הבנייה תהפוך צומת בלפור/אבן עזרא ממעגל תנועה חד נתיבי למעגל תנועה דו נתיבי, בכפוף להסכם שייחתם בין יוזם התכנית והעירייה.
6.6	ניהול מי נגר
	א. במסגרת התכנית לניהול וצמצום הנגר העילי כפי שמופיע בסעיף 6.1 יוטמעו פתרונות החדרה של מי גגות ומרפסות (למעט מי קיץ) מהגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות השחייה, חילחול וניקוז משאר שטחי התכנית. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות ואמצעים שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית ההגשה. המסמך יפרט כמו כן את שיטות התחזוקה והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיופעלו על ידי היחידה הסביבתית. אחזקת מתקנים לניהול מי נגר עילי ותחזוקה שוטפת של מתקנים אלו בשטחים ציבוריים תהיה באחריות הגופים שבשטחם נוצר הנגר המוזרם למתקן. ב. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח כל מגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי התכנית. יש להפוך את המיתחם הבנוי ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדירה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה. ה. במידה והיזם מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, 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 בניה.

6.6

ניהול מי נגר

- ו. 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.
- ז. מי הגגות והמרפסות (למעט מי קיץ) בכל תחום התכנית ייאספו ויוחדרו למי התהום באמצעות מתקני החדרה כפוף לחוות דעת הידרוגיאולוגית ובאישור רשות המים.

6.7

ביוב

1. מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות. תחנת השאיבה תתוכנן בהתאם להנחיות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים של משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
2. הביוב ישתלב במסגרת מערכת הביוב העירונית הקיימת ובטיפול מכון הטיהור המשרתים את העיר אשדוד כיום.
3. מערכות ההתראה של תחנות שאיבת השפכים והניקוז (בנפרד) יחוברו למרכז בקרה של חברת הניהול.
4. יש לתכנן את תחנות שאיבת השפכים באופן שבו תהיה יתירות נחוצה (נפח לחרום) בנפח השווה ל 2 ימי עבודה למניעת גלישת שפכים למרחב הציבורי במקרי תקלה או חרום.

6.8

חלוקה ו/ או רישום

1. חלוקת המגרשים תעשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים לצרכי ציבור בתא שטח מס' 01 ירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ חוק ובהתאם למפורט במסמכי התכנית.

6.9

איכות הסביבה

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
3. יתוכננו סידורי אשפה נפרדים עבור חנויות המזון.
4. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. בתחומי התכנית
5. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב בתחומי התכנית ואישור ע"י נציגי משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
6. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.
7. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.
8. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה..
9. 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.
10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

6.10

הוראות בזמן בניה

1. הריסת מבנים - בעת הגשת הבקשה להיתר תוגש לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה לאיכות הסביבה חוות דעת סביבתית המתייחסת למטרדי זיהום אויר ורעש מפעולות ההריסה, הגריסה וההובלה עם פירוט המקורות האפשריים ליצירת מטרדי רעש וזיהום אויר והאמצעים המוצעים למניעתם.
2. הנחיות סביבתיות לעת הבניה יתקבלו מאגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. פסולת בניה בזמן הביצוע: פסולת בניה תיגרס בשטח או תפונה לאתר מורשה לגריסה. יש לעשות שימוש בפסולת בנין גרוסה בכמות של לפחות 20% מכמויות המצעים הנדרשים בפרויקט ובתנאי שיעמדו בתקן הדרוש.
4. תכנית התארגנות אתר הבניה תכלול הפרטים הבאים:
 - א. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.
 - ב. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבניה) תשל"ט 1979.
 - ג. שעות העבודות הבניה בתחום התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 6:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
 - ד. הגנרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי ממגורים קיימים ושימושים רגישים, למגנס אקוסטית.
 - ה. 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.
 - ו. יש להציב שירותים כימיים באתר הבניה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.

6.11

בניה ירוקה

1. בכל בקשה להיתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם להחלטת מליאת ועדת בנין ערים לעניין יישום תקן 5281, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", והנחיות מרחביות תקפות.
2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, כמפורט בסעיף 1.
3. תנאי לקבלת טופס 4 / תעודת גמר הוא ביצוע המפרטים בפועל.
4. 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:
 5. דרישה להצללות מעל פתחים עיקריים ע"י בניית מרפסות מקורות.
 6. חסכון בצריכת החשמל ע"י תכנון להתקנת מזגנים חסכוניים, מערכות "בית חכם", נורות חסכוניות בשטחים ציבוריים וכדומה.
 7. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).
 8. בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי עמידות, כמו מתכות עמידות (ברזל) אבן ובטון.
 9. תכנון להתקנת אמצעים חסכוניים במים של עד 30% בצריכה (חסכמים, אסלות דו כמותיות, ראשי מקלחת חסכוניים וכדומה)
 10. חיוב לאסוף ולנצל מי עיבוי מזגנים להשקיה או להחדרה חזרה לתת הקרקע.
 11. הכנת תשתיות להפרדת מים אפורים.

6.11

בניה ירוקה

12. תכנון גינות עם צמחיה חוסכת מים.
 13. שימוש חוזר בקרקע ועודפי עפר שהוצאו מהפרויקט במסגרת מהלך הבניה.
 14. תכנון שטחים לאחסון אופניים לפחות ל- 50% מהדירות בכל בניין.
 15. תכנון משופר למניעת מעבר רעש בין הדירות.
- כל האמור לעיל אינו הנחיות מחייבות אלא בכפוף לתקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

6.12

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הוראות רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון:

בטיחות טיסה:

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.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
3. 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.
4. 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 בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
5. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
6. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
7. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש 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: מספרם, סוגם ומיקומם.
8. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
9. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

נוסח סטנדרטי חדש עפ"י יועמ"ש :

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

6.15

סטיה ניכרת

מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית, מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים, זיקות ההנאה ושטחי הבנייה הינם מחייבים. כל תוספת יחידות דיור, שטחי בנייה וקומות מעבר לקבוע בתכנית זו, או צמצום קווי הבניין, צמצום שטחי זיקות ההנאה, יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר לעבודות הריסה	הגשת מסמך "ניהול אתר" למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

7.2

מימוש התכנית

מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה