

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 136/101/03/3

שם תוכנית: הגדלת מספר יח"ד וזכויות בניה במגרש 8 רובע ט"ז אשדוד

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
01.04.2014
נתקבל

מתן תוקף הפקדה

ישראל, התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 9/3/14
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
תאריך: 9/3/14
יו"ר הוועדה המחוזית

י.פ. 6192 אילם 14/11/14 5054

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מציעה תוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה במטרה להגיע לניצול אופטימאלי של הקרקע והתשתיות החדשות במקום, ברובע ט"ז ההולך ונבנה בקצב מהיר בדרום-מזרח העיר.

התכנית מציעה תוספת של 81 יח"ד ל- 81 יח"ד המותרות בכדי להגיע ל- 162 יח"ד המתוכננות ב- 2 מבנים בני 15 קומות מעל הקרקע, ו- 3 קומות תניה תת-קרקעיות משותפות ל- 2 המבנים.

המגיש זכה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון המחייב אותו ליעד 50% מהשטחים המותרים לבניה, לצורך הקמת דירות להשכרה. כמו כן, כ-50% מתוספת יח"ד המבוקשות המגיש מתחייב ליעד לדירות בגודל שבין 75 מ"ר ל-85 מ"ר שטח עיקרי לדירה בכדי לעודד שילוב של אוכלוסיה צעירה באזור, ובנוסף-כמתחייב מהחווה עם משהב"ש- 50% מסך השטחים המתווספים יועמדו להשכרה. (היחידות הנ"ל נכללות בשטח המתחייב).

אי לכך, 42 דירות יהיו דירות המיועדות להשכרה עפ"י תנאי המכרז ובנוסף לפחות 40 יח"ד (מתוך התוספת) יהיו דירות המתאימות לאוכלוסיה צעירה שייועמדו להשכרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הגדלת מספר יח"ד וזכויות בניה במגרש 8 רובע ט"ז אשדוד</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>136/101/03/3</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>5.674 ד'</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>27/03/2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>כן ועדה מחוזית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>לא רלבנטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	165/700
		קואורדינטה Y	630/950
1.5.2	תיאור מקום	המגרש הנמצא במרכז רובע ט"ז החדש ברחוב תפוז.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אשדוד
		שכונה	רובע ט"ז
		רחוב	תפוז
		מספר בית	טרם נקבע

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2815	מוסדר	חלק מהגוש	8	28,39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
2815	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א90/101/02/3	8, חלק מ-32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלבנטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/12/2004	5355	הוראות תכנית מס' 90/101/02/3 ימשיכו לחול פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו	שינוי	90/101/02/3 א'
25/11/1997	4591	חניות תת-קרקעיות	כפיפות	62/101/02/3
04/02/2002	5051	שטחי שירות	כפיפות	85/101/02/3
24/12/2001	5041	מגורים	כפיפות	2071/מק/3
08/10/2003	5224	תקני חניה	כפיפות	96/101/02/3
11/12/2001	5255	תנאים להקמת מצללות	כפיפות	98/101/02/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	03/2014	--	17	--	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	03/2014	1	--	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	03/2014	1	--	1:250	מנחה ומחייב מבחינת העמדה, גובה בניינים, ומס' קומות	נספי בנייני התוכנית
	מח' תשתיות של עיריית אשדוד + ועדה מחוזית	זכה שפיגלר	03/2014	1	--	1:250	מחייב מבחינת מיקום כניסות ויצאות למגרש ומקומות חניה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	איות הסביבה יועצי WAWA	03/2014	--	25	--	מנחה	נספח הצללה ורוחות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (א)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	syvaknin@smile.net.il	088589262	0505239021	088584896	העמל 22, א.ת.עשיה - קרית מלאכי	511296584	רשות קבוצת בניין בע"מ	--	56560519 54568159	יוסי וקנין שמעון וקנין מורשי חתימה	--

בעלי עניין בקרקע 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כעלים
		--	02-531888	יפו 216 - בניין שער העיר ירושלים	--	רשות קבוצת בניין בע"מ	--	--	--	--
syvaknin@smile.net.il	088589262	0505239021	088584896	העמל 22, א.ת.עשיה קרית מלאכי	511296584	ש.ג.שפך וקנין קבוצת בניין בע"מ	56560519 54568159	יוסי וקנין שמעון וקנין מורשי חתימה	--	חוכרים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
walter@walter.co.il	088650023	0505271069	088650022	ת.ד. 14327, אשדוד שד' ירושלים 18 - קנמה ג'	512501982	ולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	011884244	ולטר שיינקמן	אדריכל
Samim2@012.net.il	088541360	0528722518	088541366	אחלמה 32, אשדוד	--	סמי מרקס שרותי מדידות בע"מ	1239		לאוניד ברנוביץ'	מודד מסמך
nilyy@netvision.net.il	089322173	0523330386	089322173	אמנון 27, יבנה	--	Wawa-Wall to wall green building consulting&design	33664	068314160	זהבה שפיגלר	מהנדסת תנועה ותחבורה
office@gwawa.com	03-5739266		03-7325126	גוסנין 16, גבעתיים 53419					סם אלמסי	יועץ דרו"ח הכללה ומשטר רחות

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	לא רלבנטי
הגדרת מונח	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת מספר יח"ד וזכויות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת יחידות דיור מ-81 יח"ד ל-162 יח"ד. מתוכן 40 יח"ד בגודל 75 עד 85 מ"ר להשכרה.
2. תוספת שטח עיקרי מ-8,240 מ"ר ל-19,764 מ"ר.
3. קביעת הוראות ומגבלות בניה
4. תיקון קווי בניין עיליים לצורך התאמה לבניין: מ-6.0 מ' ל-4.8 מ' בחזית דרומית ומערבית.
5. תוספת קומות מ-מרתף+ קומת עמודים+ 11 קומות+ חדרים על הגג ל-3 מרתפי חניה+ קומת קרקע+ 15 קומות+ קומה חלקית למתקנים טכניים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.674 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) 50% מהשטח המאושר יועד לבניית דירות להשכרה. (2) לפחות 40 יח"ד ממניין התוספת יהיו דירות בגודל 75 מ"ר עד 85 מ"ר עיקרי להשכרה, ולא פחות מ-50% מתוספת זכויות הבניה (3) כולל 12 מ"ר למרספת עבר 162 יח"ד. סה"כ 1,944 מ"ר		19,764	+11,524 (3)	(1) 8,240	מ"ר	מגורים
		162	+81 (2)	81	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	8	
דרך מאושרת	39	
שצ"פ	28	זיקת הנאה 28

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
86.83	4,927	86.83	4,927
9.73	552	9.73	552
3.44	195	3.44	195
100	5,674	100	5,674

↓

אחוזים	יעוד	אזור מגורים מיוחד*	דרכים	שצ"פ	סה"כ
86.83	מגורים ד'				
9.73	דרך מאושרת				
3.44	שצ"פ				
100	סה"כ				

* יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' – תא שטח 8
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
	<p>תותר הקמת 2 מבנים בני 15 קומות + מתקנים טכניים על הגג, מעל קומת קרקע חלקית למגורים, ו- 3 קומות חניה תת-קרקעיות משופטות ל-2 המבנים.</p> <p>תותר בניה של 81 יח"ד בכל בניין – סה"כ 162 יח"ד במגרש- לפי הפירוט להלן:</p> <p>קומת קרקע חלקית: 3 דירות גן + לובי כניסה ושימושים משותפים כמפורט בהמשך.</p> <p>קומה 1: 4 דירות בקומה.</p> <p>קומות 2 עד 12 (סה"כ 11 קומות): 6 דירות בקומה. סה"כ 66 יח"ד.</p> <p>קומה 13: 4 דירות, 2 מהן כוללות בריכות שחיה.</p> <p>קומות 14 - 15: 4 דירות דופלקס עם בריכות שחיה.</p> <p>הדירות בקומות העליונות יתוכננו באופן מדורג.</p> <p>יחידות הדיור להשכרה יפורזו ב-2 הבניינים.</p> <p>40 יח"ד יהיו דירות קטנות 75-85 מ"ר שטח עיקרי עפ"י דרישת הועדה המקומית.</p> <p>בכל בניין לובי כניסה עם חלל כפול ושטח המיועד לרווחת הדיירים כגון פעילויות משותפות, חדר כושר. שטח מועדון דיירים לא יפתח מ-50 מ"ר. בנוסף בקומת הקרקע יתוכננו חדר הפרדת פסולת ומקום לאצירת אשפה מופרדת ב-2 פירים, מחסן משותף וחדר עגלות עפ"י קריטריונים של בניה ירוקה.</p> <p>מחסנים לדיירים: יתוכננו בקומות המרתף וניתן יהיה לשלב גם בלובי כל קומה טיפוסית אך ללא אפשרות להצמדה לדירות.</p> <p>מרתפים: תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש – קו בניין 0- בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת-קרקעית.</p> <p>שימושים נוספים למרתפים: מחסנים לדיירי הבניין, חדר אופניים עפ"י קריטריונים של בניה ירוקה וכד', הכל בהתאם לתכנית מס' 85/101/02/3 שימוש בחומרים קשיחים כגון: אבן נסורה בשילוב אלומיניום וזכוכית. תיאום עיצוב עם מחלקת התכנון של עיריית אשדוד.</p>
	עיצוב אדריכלי

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת – תא שטח 39
4.2.1	שימושים
	סלילת דרכים, תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות תת-קרקעיות ועליות.
4.2.2	הוראות
	לא תותר בניה כלשהי פרט לשימושים המתוארים.
	הוראות בניה

<p>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – תא שטח 28</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>כיכרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מעבר קווי תשתית, מעברים עיליים ותת-קרקעיים מרוצפים לרכב ברוחב עד 10 מ' עבור כניסה לחניה במגרשים הפרטיים, גינון, מתקני משחק וריהוט גן, ושבילים להולכי רגל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>תינתן זיקת הנאה לציבור במגרש זה- למעבר רכב ולהולכי רגל- ע"מ לאפשר כניסה ויציאה למגרש המגורים תא שטח 8. עפ"י המסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>הוראות בניה</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות נטו (יח"ד לדונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד							
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לבניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	משטח (%)				צפיפות נטו (יח"ד לדונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה לקובעת		מעל לבניסה הקובעת
																					שירות (1)	עיקרי חניה כללי	
לפי המפורט בתשריט			3	ק"ק חלקיית+ 15 קומות + קומה חלקית למתקנים טכניים	56	40	32.9	162 (2)	809.09	39,864	800	11,500	--	7,800 (4)	19,764 (3)	4,927	8	מגורים ד'					

(1) זכויות הבניה הותקן-התקרקעיות מכוח תכנית המתאר 85/101/02/3 בתנאי כי לפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה.

(2) מתוכן לפחות 40 יח"ד "קטנות" מ"ר עד ל-85 מ"ר עיקרי.

(3) כולל שטח למרפסות מקורות. 12 מ"ר 162X יח"ד= 1,944 מ"ר.

(4) כולל 12 מ"ר לממ"דים 162X יח"ד= 1,944 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר**

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

- (1) אישור הועדה המקומית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י תכנית זו.
- (2) הגשת תכנית לשימור מי גשמים לאישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 14 ט בהוראות תכנית 90/101/02/3 א רובע ט"ז אשדוד.
- (3) התחייבות היום להקמת חב' לניהול.
- (4) הכנת נספח ליישום עקרונות בנייה ירוקה על פי תקן 5281 למבני מגורים.
- (5) פסולת בניה: תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך הערכת כמויות פסולת בניין הצפויה בפרוייקט, ממנו תגורנה הוראות בהיתר הבניה בדבר גריסה, מיחזור ופינוי על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.
- (6) עודפי עפר: תנאי להיתר חפירה יהיה הכנת מסמך "הערכת כמויות עודפי עפר" הצפויות בפרוייקט, ממנו תיגורנה הוראות בהיתר הבניה על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.
- (7) פסולת: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנון מפורט לחדרי אשפה במגדלים שייתן מענה מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.
- (8) מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות: תנאי להיתר עבודות חפירה ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניה וצמצום מטרדים סביבתיים לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.
- (9) חניון תת-קרקעי: מחויב באיורורר מאלץ ובהצבת גלאי CO. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט של החניון עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד.
- (10) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית אדריכלות נוף לתכנון הגינון מעל החניה.
- (11) היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פרתון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.2. הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.

לא יינתן היתר בניה 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	מרחק מהתיל החיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל שקוף	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' --	1.50 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 על עליון 400 ק"ו	--	35 מ'

27/03/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 17

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

תשתית מים וביוב:

- א. **ביוב:** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית.
- ב. **מים:** תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתיה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על-פי הנחיות משרד הבריאות.

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של עיריית אשדוד לפי 1.5 מקומות חניה ליחיד ובהתאם לנספח תנועה וחניה לתכנית זו.

6.4 פיתוח

25% משטח המגרש יועד לשטחי פיתוח וגינון לרווחת הדיירים. ניתן יהיה לפתח שטחים ירוקים גם מעל חניה תת-קרקעית תוך שמירת עומק מתאים לגידול צמחיה.
שטח זה לא יכלול גינות פרטיות ושטחי חניה. 100 מ"ר מהשטח הנ"ל יהיה בסמיכות ללובי ושאר השטח מעבר לתכנית הבניין.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על-ידי הועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8 שימור וניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א

4/ב/34

א. 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהיוועצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.

6.9 הנחיות לבניה ירוקה

1. המבנים יתוכננו כך שיעמדו בתקן 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים), בדרגת סיווג של "בניין ירוק" על פי התקן, בניקוד שבין 55 ל-70 נקודות לפחות.
2. תכנון המבנים יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה בהתאם להנחיות תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: דירות בבתי מגורים.
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, וכד'.
5. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון

<p>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 וכד'). 8. חיוב לאסוף ולנצל מי עיבוי מזגנים להשקיה או להחדרה חזרה לתת-הקרקע. 9. הכנת תשתיות להפרדת מים אפורים. 10. תכנון גינות עם צמחייה חוסכת מים. 11. שימור חוזר בקרקע ועודפי עפר שהוצאו מהפרוייקט במסגרת מהלך הבניה. 12. תכנון שטחים לאחסון אופניים לפחות ל-50% מהדירות בכל בניין. 13. תכנון משופר למניעת מעבר רעש בין הדירות.</p>

6.10 בריכות שחיה

<p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבומע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ד. חדרי הכימיקלים וחדרי המכונות של בריכות השחיה, ימוקמו בסמוך לבריכה במקום נפרד המיועד לכך ובאופן שלא יגרם נזק בריאות/סביבת.</p>

6.11 דירות להשכרה

<p>דירות להשכרה תפוזרנה בין 2 הבניינים ותוקם חבי ניהול ואחזקה לניהול הדיור כאמור. תקופת ההשכרה והקריטריונים לדיור להשכרה יהיו על פי תנאי המכרז של משהב"ש. מתוך דירות להשכרה, 40 דירות יהיו בגודל 75 מ"ר עד 85 מ"ר עיקרי.</p>
--

6.12 סיכונים סיסמיים

<p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>
--

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למבנה מגורים מכח התב"ע	קבלת היתר בניה להקמת מבנה ציבור בשטח של 1,165 מ"ר במגרש 23 המיועד למבני ציבור בתכנית א' 90/101/02/3.
2	מתן טופס 4 למבנה מגורים	מתן טופס 4 למבנה ציבור.

כל סטייה מסעיף השלביות תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף

8. חתימות

<p>תאריך: 30.3.14 מספר תאגיד: 56560519</p>	<p>חתימה: ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ ח"פ 4-129658-51</p>	<p>שם: יוסי וקנין שמעון וקנין מורשי חתימה תאגיד/שם רשות מקומית: ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 30/3/14 מספר תאגיד: 512101982</p>	<p>חתימה: ד"ר ש.י. שפץ וקנין ד"ר ש.י. שפץ וקנין - אדריכל רישיון 36852</p>	<p>שם: וולטר שיינקמן תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מדינת ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעלי עניין בקרקע (בעלים)</p>
<p>תאריך: 30.3.14 מספר תאגיד: 56560519</p>	<p>חתימה: ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ ח"פ 4-129658-51</p>	<p>שם: יוסי וקנין שמעון וקנין מורשי חתימה תאגיד: ש.י. שפץ וקנין - קבלני בניין בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע (חוכרים)</p>