

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 14.08.2014  
**נתקבל**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 66/104/03/3

שם תוכנית: מתחם שפירא-שד' הרצל, אשדוד

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: אשדוד  
 סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז הדרום                      הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>30/6/14</u>                      לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר                 </p> <p> <u>29/9/14</u>                      תאריך יו"ר הוועדה המחוזית                 </p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית פינוי בינוי בקרן הרחובות שפירא משה חיים ושדרות הרצל באשדוד, הכוללת 324 יחידות דיור ב-2 מגדלי מגורים, שטחי מסחר וציבור בקומת קרקע. התכנית הינה חלק ממדיניות כוללת של עיריית אשדוד, הקובעת כי יש לחזק את ציר הרצל ולהפכו לציר אורבני, צפוף ותוסס יותר הכולל מבני מגורים וחזית מסחרית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם שפירא-שד' הרצל, אשדוד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
66/104/03/3	מספר התוכנית	
	8.97 דונם	1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
23.07.2014	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלוונטי</li> </ul>	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 166,425  
קואורדינטה Y 634,175

**1.5.2 תיאור מקום** בפינת הרחובות שפירא משה חיים ושדי הרצל בכניסה לרובע ד'

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** אשדוד רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** אשדוד

יישוב שכונה רובע ד שדי הרצל, שפירא משה חיים 2,4,6 רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2190	• מוסדר	• חלק מהגוש	10	40,29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/104/03/3	239

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14/104/03/3	• שינוי	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע 66/104/03/3 לא נכללו בבקשה להיתר בניית מבנה חדש, המכיל יחיד חלופות ליחיד המתפנות, בהתאם להסכמת 100% בעלי הזכויות ביחידות המתפנות ע"פ המפורט בסעיף 6.1	2600	31/01/1980
62/101/02/3	• כפיפות	לעניין מרתפי חניה	4591	25/11/1997
85/101/02/3	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 85/101/02/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5051	4/2/2002
22/101/02/3	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 22/101/02/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2581	22/11/1979
98/101/02/3	• כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית - 98/101/02/3 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית-98/101/02/3	5255	11/12/2003
1/455/ד	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 1/455/ד כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1670	5/11/1970
תמ"א 214	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.		

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ברק צפור	24.07.2014		19	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ברק צפור	24.07.2014	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ברק צפור	24.07.2014	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ק.ר תכנון	19.01.2014	1		1:500	מנחה	נספח תנועה וחנייה
	איגוד ערים לאיכות הסביבה	רונית טורק	04.2013		39		דוח רקע	נספח הצללה ושדה זרימת רוח
	ועדה מחוזית	מאיר חיים	11.11.2012		2		מנחה	טבלת הקצאות
	קק"ל	יעל ברנד	24.1.2014	1	-	1:500	מחייב	סקר עצים
			4.2.2014	-	11	-		

כל מסמכי התוכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				קלנג הנדסה בע"מ	512243924	יוסף ויתקין 6, אשדוד	08-8669923	052-2534915	08-8660685	Klangadi1234@gmail.com	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				קלנג הנדסה בע"מ	512243924	יוסף ויתקין 6, אשדוד	08-8669923	052-2534915	08-8660685	Klangadi1234@gmail.com	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
			מינהל מקרקעי ישראל								
											• בעלים
											• חוכרים

דיירים שונים עפ"י נוסח טאבו מצ"ב  
 דיירים שונים עפ"י נוסח טאבו מצ"ב

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:Z@zippor.co.il">Z@zippor.co.il</a>	03-5184295	054-4775935	03-5189426	מרכז בעלי מלאכה 40, ת"א		צמור גרשון-צמור ברק אדריכלים ומוזכני ערים בע"מ	67271	057438004	ברק צמור	אדריכל	• עורך ראשי
<a href="mailto:rita@k-r-eng.co.il">rita@k-r-eng.co.il</a>	04-9532853		04-3530444	גולומב 45 קרית טבעון 36000		ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	118890	043379429	זהר זידאן	מהנדס	• יועץ תנועה
<a href="mailto:rita@k-r-eng.co.il">rita@k-r-eng.co.il</a>	04-9532853		04-3530444	גולומב 45 קרית טבעון 36000		ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	118890	043379429	זהר זידאן	מהנדס	• יועץ פיתוח
<a href="mailto:Samim2@012.net.il">Samim2@012.net.il</a>	08-8541366	052-8722518	08-8671777	אחלמה 32 רובע י"ז אשדוד		סמי מרקס שירותי מדידה	1239	313987919	ליאוניד ברנוביץ	מודד	• מודד
<a href="mailto:Meirhayim1@gmail.com">Meirhayim1@gmail.com</a>	09-9546212	054-4501838	09-9579587	הבעשייט, הרצליה				026070664	מאיר חיים		• שמאי
<a href="mailto:Yaelbrand1@gmail.com">Yaelbrand1@gmail.com</a>		052-8715933	08-9357601	יגאל אלון 4, מזכרת בתיה				024128423	יעל ברנד	הנדסא יעץ	•
<a href="mailto:turkronit@gmail.com">turkronit@gmail.com</a>	077-5288085		077-5288085	הדגן 3 גבעת עדה				055958680	רונית טורק		•



**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	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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**

חידוש מרקם עירוני לאורך שדי הרצל בכניסה לרובע ד', בפינת רחוב חיים שפירא תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבור 324 יח"ד וקביעת יעוד של חזית מסחרית במסגרת הליך של פינוי-בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת אזור מגורים בעל חזית מסחרית, ושטח פרטי פתוח
- קביעת הוראות בניה עבור:
  - תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי-בינוי מ-72 יח"ד ל-324 יח"ד (לפי יחס של 1:4.5)
  - שינוי גובה הבניינים מ-4 קומות קיימות ל-34 קומות מגורים מעל קומת קרקע ו-41 מרתפי חניה.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות סביבתיות
- קביעת זכויות בניה
- קביעת שימושים מותרים

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.97
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		35640	+26313	9327	מ"ר	מגורים
		324	+252	72	מס' יח"ד	
		800	+800	0	מ"ר	מסחר
		500	+500	0	מ"ר	מבני ציבור

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה	מבנים להריסה		
01			01,02	01	מגורים ד עם חזית מסחרית
		02		02	שפ"פ
				101	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
63.6%	5758	מגורים ד עם חזית מסחרית		68.6%	6219	מגורים ב
5%	461	שפ"פ				
31.4%	2571	דרך קיימת/מאושרת		31.4%	2571	דרך קיימת/מאושרת
100%	8970	סה"כ		100%	8970	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
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	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר בניית שני בניינים בני 34 קומות מגורים כ"א מעל לקומת הקרקע ומעל לקומות החניון התת קרקעי (עד 4 קומות)</li> <li>• בקומת הקרקע ובקומת הביניים יותר שימוש לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין כגון חדר דיירים, חדר כושר, ספא וכדומה.</li> <li>• עד 3 קומות טכניות חלקיות – כל עוד לא יעבור גובה הבניין את הגובה המותר – 129 מטר</li> <li>• השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים ירשמו כשטחים משותפים.</li> <li>• בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.</li> <li>• 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.</li> <li>• תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש</li> <li>• תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש כאשר הנגר העילי יופנה לשצ"פ הצמוד ובמידה ויישאר עודף נגר ינוקז בפתרון ניקוז אחר שיאושר ע"י הועדה.</li> <li>• השטח המגונן והמפותח יהיה בגודל של 25% משטח המגרש.</li> </ul>
ב.	חזית מסחרית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תתאפשר חזית מסחרית מוגבלת אך ורק בקומת הקרקע לכיוון רחובות שפירא והרצל לפי התכליות המפורטות לעיל.</li> <li>1. שטח חנות מינימלי יעמוד על 45 מ"ר.</li> <li>• יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב שפירא ושדרות הרצל.</li> <li>• לא תהיה הפרדה וחסומה בין החזיתות המסחריות של הפרויקט לבין המדרכות הציבוריות</li> </ul>
ג.	מוסדות ציבור	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסדות ציבור בשטח של עד 400 מ"ר עיקרי יהיו לצורך הקמת 2 כיתות גן וימוקמו בקומת הקרקע.</li> <li>• שטח זה יירשם על שם עיריית אשדוד.</li> <li>• גני הילדים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה.</li> <li>• בנוסף תותר הקמת מוסד חברתי קהילתי - בית כנסת, בשטח של 100 מ"ר עיקרי בקומת קרקע או במרתף</li> </ul>
ד.	מרתפים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קומות המרתף תשמשנה לחניה, למחסנים ולחדרים טכניים.</li> <li>• יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקמו בקומת המרתף.</li> </ul>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
	מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	לא תותר כל בניה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות

4.3	שם ייעוד: שפ"פ	
4.3.1	שימושים	
	שטחים אלו מיועדים לפיתוח סביבתי, גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, כיכרות, ריהוט רחוב, מתקני גן והצללה, שבילים ומעברים.	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	<p>א. השפ"פ יירשם כחלק מרכוש הבית המשותף של כל בעלי הזכויות במגרש.</p> <p>ב. השפ"פ יתחזק באחריות חברת אחזקה שמחויבת לתחזק את השטח לשביעות הועדה המקומית.</p> <p>ג. יתוכננו פינות ישיבה מוגנות רוח ועצים גבוהים להפתתת 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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד	
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				4	ק+34 <sup>4</sup>	129	60% <sup>3</sup>	56.2	274	1381%	76670	26,450	-	12330	5	31890	מגורים יחידות קטנות חזית מסחרית צרכי ציבור	מגורים ד'	
								50			2300	1100		400	800	5758			01
											550			50	500				
									324		1381%	79,520	27,550		15,030	36,940			5,758

הערות:

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 הנייל יש להוסיף עוד 15 מ"ר עיקרי למרפסת לכל יח"ד, ובסך הכל 4860 מ"ר (324 יח"ד x 15 מ"ר)

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים להיתר בניה

היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית זו ובתנאים הבאים:

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פיננסי-בינוי לפי היחס של 1:4.5, 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 הוועדה 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 בניה יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה. תכנית איחוד וחלוקה בעתיד יכולה להיות בהסכמה, או שלא בהסכמה.
7. תנאי למתן היתר לכריתה / להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות
8. תנאי להיתר בניה יהנו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
9. תנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון המפורט של מערכת האיוורור בחניון עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
10. הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
11. 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.
12. הצללה ומשטר רוחות: אישור מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.
13. 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.
14. הגשת מסמך הערכת כמויות פסולת בניה ועודפי חפירה לאישור ממנו יגזרו הנחיות טיפול ופינוי בתיאום מול איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
15. תנאי להיתר בניה אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.
16. 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 המכאניות והתייחסות לריחות, אוורור וחומ"ס.
17. סיכונים סיסמיים:
  - א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 412 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
  - ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
18. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד

<p>הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>19. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>20. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו 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.</p> <p>קו הביוב המשודרג יעבור צילום תקופצי לצרכי בקרה. תוצאות הצילום יועברו לאישור משרד הבריאות.</p> <p>לחילופין, היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות להקטנת רדיוסי מגן.</p> <p>21. היתרי בניה יינתנו לאחר התקנת אביזרי ניטור על מי קידוח נ.ח. אשדוד 24 בהתאם לתכנית ניטור ובקרה שאושרה ע"י משרד הבריאות.</p> <p>התקנת אביזרי הניטור נ.ח. אשדוד 24 תבוצע ע"י חברת מקורות ועל חשבון יזם התכנית.</p> <p>22. היתרי בניה יינתנו 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>
---

## 6.2 בטיחות טיסה

<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
--

## 6.3 הנחיות כלליות לתשתיות

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.

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	5.00 מ'	---
בשטח בנוי	--	8.50 מ'
בשטח פתוח		
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח בנוי	--	20.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	--	35 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.

תשתיות מים וביוב:

- ביוב: תכניות הביוב יתואמו ע"י מחלקת מים וביוב של הרשות המקומית.
- 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 לשתייה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.  
ג. השפכים יופנו לפתרון ביוב איזורי מאושר

#### 6.4 חניה

1. החניה תהיה על פי תקן הרשות המקומית ביחס של 1:1.5 או לפי כל יחס אחר שיאושר על ידה.
2. החניה תהיה כולה תת קרקעית
3. תתאפשר גם חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה.
4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.
5. תותר הצמדת חניות לדיירי דירות המגורים בלבד. החניות בחניון הציבורי המשמשות אורחים, מבקרים במרכז המסחרי וכו' אינן ניתנות להצמדה.
6. החניון הציבורי יישאר פתוח לשימוש הציבור ולא תותר סגירתו ומניעת כניסה לציבור.

#### 6.5 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה מקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

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.

#### 6.7 הנחיות להחדרת מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4

1. במגרש יותרו 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.
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'.
3. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
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 בניה.
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.

#### 6.8 חלוקה ורישום

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.

#### 6.9 איכות הסביבה

##### א. אקלים רוחות:

- על מנת למנוע השפעה שלילית על השטחים הציבוריים סביב הכניסות למבנים, יש לטפל בזאת באמצעות הקמת:
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.

### 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 בגווני 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 להחזרה חזרה לתת הקרקע.
    9. הכנת תשתיות להפרדת מים אפורים.
    10. תכנון גינות עם צמחיה חוסכת מים.
    11. שימור חוזר בקרקע-ועודפי עפר שהוצאו מהפרויקט במסגרת מהלך הבניה.
    12. תכנון שטחים לאחסון אופניים לפחות ל-50% מהדירות בכל בניין.
    13. תכנון משופר למניעת מעבר רעש בין הדירות.
- כל האמור לעיל אינו הנחיות מחייבות אלא בכפוף לתקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

### ג. פינוי פסולת:

מערך פינוי הפסולת שישירת את המבנים יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.  
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.  
מערך אצירת הפסולת יתוכנן תוך הפרדה בין מתקני האצירה של השטחים המסחריים מאלו של שטחי המגורים.

## 6.10 הנחיות לשלב עבודות הבניה

- 6.9.1 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.
- 6.9.2 תכנית התארגנות אתר הבניה תכלול את הפרטים הבאים:
  - א. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.
  - ב. יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת למניעת יצירת אבק.
  - ג. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט-1979.
  - ד. שעות עבודות הבניה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
  - ה. הגנראטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי ממגורים קיימים ושימושים רגישים, ולמגנס אקוסטיים.
  - 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
  - ז. יש להציב שירותים כימיים באתר הבניה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.

**6.11 הנחיות משרד הבריאות (מגורים משולבים במסחר)**

- 6.10.1 תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- 6.10.2 תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- 6.10.3 יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
- 6.10.4 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.

**6.12 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"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%.

**6.13 חלוקה ורישום**

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

**6.14 זכות מעבר לציבור**

במגרש מס' 2 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

ל"ר

**8. חתימות**

תאריך: 27/7/14 מספר תאגיד: 512243924		חתימה: קלנג הנדסה בע"מ ח.פ. 51-224392-4	שם: קלנג הנדסה בע"מ תאגיד: קלנג הנדסה בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 13.8.2014 מספר תאגיד: 510733140		חתימה: צפורה גרשון צפור ברק אדריכלות ומתכננת ערים בע"מ צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכננים ערים בע"מ	שם: ברק צפור תאגיד: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכננים ערים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 27/7/14 מספר תאגיד: 512243924		חתימה: קלנג הנדסה בע"מ ח.פ. 51-224392-4	שם: קלנג הנדסה בע"מ תאגיד: קלנג הנדסה בע"מ	יזם בפועל
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____		חתימה: _____ _____	שם: _____ תאגיד: _____	בעל עניין בקרקע
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____		חתימה: _____ _____	שם: _____ תאגיד: _____	בעל עניין בקרקע
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____		חתימה: _____ _____	שם: _____ תאגיד: _____	בעל עניין בקרקע