

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 603-0271296**

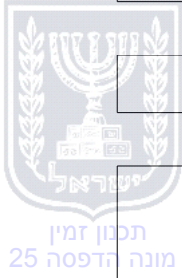
**מתחם אבן עזרא, אשדוד**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי אשדוד**

**סוג תכנית** **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של בינוי-פינוי (הבניין הראשון ייבנה בשטח פנוי ואליו יעברו דיירים בהמשך) ברובע ה' באשדוד, במתחם הרחובות אבן עזרא ממערב, ארלוזורוב מצפון, אליאשווילי ממזרח וביאליק מדרום.  
התכנית כוללת 648 יח"ד ב-3 מגדלי מגורים ושטחי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מתחם אבן עזרא, אשדוד

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

603-0271296

מספר התכנית

20.100 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	166650
קואורדינאטה Y	633700

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם בחלקו הדרומי של רובע ה': רחוב אבן עזרא ממערב, ארלוזורוב מצפון אליאשווילי ממזרח וביאליק מדרום.

### 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
	33	אבן עזרא	אשדוד
	29	אבן עזרא	אשדוד
	27	אבן עזרא	אשדוד
	31	אבן עזרא	אשדוד
	35	אבן עזרא	אשדוד
	6	אליאשווילי	אשדוד
ב	4	אליאשווילי	אשדוד
	2	אליאשווילי	אשדוד
א	4	אליאשווילי	אשדוד
	43	ביאליק	אשדוד

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	46-51, 59, 61-62, 64, 69-70	63, 231, 298-299

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2000	79	4927	כפוף לתכנית המיתאר למוסדות צבור והתיקונים אליה, למעט השימושים שהינם לפי תכנית זו	כפיפות	78 /101 /02 /3
06/06/2016	7564	7278	התכנית אינה חלה בהוראות תכנית מוצעת זה	ללא שינוי	603-0295667
05/10/1978		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תרש"צ 3 /65 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /65 /4

**הערה לטבלה:**

כולל תכנית מאושרת : ד/8/381 הכוללת סוג יחס של שינוי, והערה ליחס : הוראות תכנית זו ממשיכות לחול כל עוד המבנים להריסה במצב המוצע בתשריט תכנית זו לא נכללו בבקשה להיתר בניית מבנה חדש, המכיל יח"ד חלופיות ליח"ד המתפנות, בהתאם להסכמת 100% של בעלי הזכויות בנכס. הריסת המבנים תיעשה בסדר עולה מדרום לצפון עפ"י המפורט בסעיף 6.1 בהוראות התכנית.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק צפור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק צפור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	24/12/2015	משה ירקוני	01/11/2015	18		רקע	סקר סייסמי
לא	אישור נספח הצללות ומיקרואקלים-חתום להפקדה	28/07/2016	רונית טורק	27/04/2015	1	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	מיקרו אקלים-הצללות-חתום להפקדה	01/04/2015	רונית טורק	31/03/2015	39		רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי-חתום להפקדה	17/07/2016	ברק צפור	17/07/2016		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	בדיקה כדאיות כלכלית-חתום להפקדה	19/07/2016	מאיר חיים	18/07/2016	37		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח תנועה	06/11/2017	מרות חורי	05/11/2017		1: 500	מנחה	חניה
לא	טבלאות הקצאות ואיזון- חתום להפקדה	22/06/2016	מאיר חיים	06/06/2016	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 1- הערות אזהרה-חתום להפקדה	22/06/2016	מאיר חיים	06/06/2016	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 2- לטבלת הקצאות ואיזון-חתום להפקדה	22/06/2016	מאיר חיים	06/06/2016	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	כתב התחייבות ושיפוי כולל- חתום להפקדה	28/07/2016	טדי מנשה	31/05/2016	3		מחייב	כתב שיפוי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור-חתום להפקדה	28/07/2016	זאב ברקאי	27/03/2014	12		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	ניתוח יחידה לתכנון אסטרטגי-חתום להפקדה	28/07/2016	זאב ברקאי	05/08/2014	6	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חתום להפקדה	01/04/2015	יעל ברנד	01/04/2015		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים-חתום להפקדה	01/04/2015	יעל ברנד	01/04/2015	13		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתום להפקדה	01/04/2015	רונית טורק	31/03/2015	45		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	חתום להפקדה	13/01/2016	ברק צפור	13/01/2016		1: 500	מחייב	מצב מאושר



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 25



**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
עו"ד	אחר	טדי מנשה		מרגנית אחזקות בע"מ	אשדוד	האורגים	29	08-8533595	08-8561062	teddy@bezeqint.net
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545156		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טדי מנשה		מרגנית אחזקות בע"מ	אשדוד	האורגים	29	08-8533595	08-8561062	teddy@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545186		lada@ashdod.muni.i
בעלים			הסוכנות היהודית לארץ ישראל (ע"י עמיגור ניהול נכסים	אשדוד	קדושי בלון	15	08-8563225	08-8567240	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: + דיירים שונים בהתאם לנסחי טאבו מצ"ב

## 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	ברק צפור	67271	צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה	40	03-5189426		mail@zippor. co.il
מהנדס	מהנדס	מרות חורי	120263	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444	04-9532853	rita@k-r- eng.co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	יעל ברנד			מוזכרת בתיא	אלון יגאל	4 א	08-9357601		Yaelbrand1@ gmail.com
	שמאי	מאיר חיים	467		הרצליה	הבעל שם טוב	2	09-9579587	09-9764212	meirhayim1 @gmail.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	052-8722518		samim2@012 .net.il
יועץ כלכלי פרוגרמתי	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		יועץ פרוגרמתי- כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012. net.il
	גיאולוג	משה ירקוני		גיאו-לוג שירותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרור	(1)		09-7965246	09-7961014	yarkoni@net vision.net.il
עו"ד	עו"ד	טדי מנשה	24174		אשדוד	האורגים	29	08-8533595		

(1) כתובת: ת.ד. 122.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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**

חידוש מרקם עירוני בין צירי התנועה-משה אבן עזרא, ארלוזורוב ואליאשוילי, קביעת הנחיות למבני ציבור, קביעת זכויות והוראות בניה עבור 648 יח"ד וקביעת יעודי קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי במסגרת הליך של פינוי-בינוי, באופן ביצוע של בינוי פינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. א. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ד' בתאי שטח 01,02,03
- ב. שינוי ייעוד ממגורים לשב"צ

2. קביעת הוראות בניה עבור :

- א. תוספת יחידות דיור במסגרת בינוי-פינוי מ-144 יח"ד ל 648 יח"ד (לפי יחס של 4.5:1)
- ב. שינוי גובה הבניינים מ 4 קומות קיימות ל 38 קומות מגורים ו-2 קומות טכניות חלקיות, מעל קומת קרקע ועד 4 מרתפי חניה.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הנחיות סביבתיות
5. קביעת זכויות בניה
6. קביעת שימושים מותרים
7. קביעת שלביות בניה
8. איחוד וחלוקה
9. קביעת זיקת הנאה
10. הרחבת דרך ויצירת כיכר תנועה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

20.1

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	130		+130		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מתוכם 400 מ"ר שטחי רצפה שישולבו במגרשי המגורים (250 מ"ר עבור 2 כיתות גן + 150 מ"ר עבור בית כנסת)	14,702		+6,246	8,456	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
144 יח"ד X 4.5 (יחס לפינוי בינוי) = 648 יח"ד	648		+504	144	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 9720 מ"ר למרפסות שטח בנייה במצב מאושר הינו לפי היתרים קיימים משנים 1973-1972, מאחר שתכניות מפורטות לא כללו נתונים של זכויות בניה.	81,000		+70,760	10,240	מ"ר	מגורים (מ"ר)

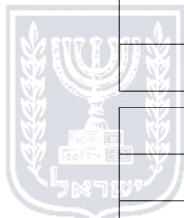
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מגורים ד'	3 - 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	102
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
זיקת הנאה	מגורים ד'	3 - 1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מבנה להריסה	מגורים ד'	3 - 1

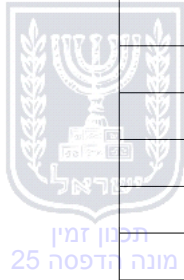
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
21.41	4,303.63	דרך מאושרת
12.85	2,582	חניה פרטית
21.04	4,228	מבנים ומוסדות ציבור
44.47	8,937.57	מגורים ב
0.24	49	שביל
<b>100</b>	<b>20,100.2</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.41	4,303.63	דרך מאושרת
0.55	110.49	דרך מוצעת
35.58	7,151.96	מבנים ומוסדות ציבור
42.46	8,534.11	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>20,100.2</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים שימושים ציבוריים : 2 כיתות גן ובית כנסת.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר בניית 3 מבנים בני 37 קומות מעל קומת קרקע גבוהה, קומת גג חלקית בנסיגה, 2 קומות גג טכניות חלקיות, ומעל ל-4 קומות החניון התת קרקעי - סך הכל 41 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת.</p> <p>2. בתאי שטח 1,2,3 יבנו 4 קומות מסד מעל קומת קרקע גבוהה.</p> <p>3. בכל תא שטח ייבנה מבנה מגורים אחד, בנוסף בתא שטח 1 יבנו 2 גני ילדים כהמשך הבינוי המרקמי.</p> <p>4. בכל בניין יותרו 216 יחידות דיור.</p> <p>5. בקומות המסד ישולבו דירות הפונות לחזית הרחוב וכן ניתן יהיה לבנות שטחים לרווחת הדיירים.</p> <p>6. גגות המסד ישמשו את הדירות או כשטחים מגוננים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>7. 2 קומות המגורים העליונות תהיינה בנסיגה.</p> <p>8. לפחות 130 יח"ד (20% מכלל יחידות הדיור) יהיו דירות קטנות בגודל מקסימלי של 68 מ"ר עיקרי לכל היותר (סה"כ שטח מקסימלי של דירה קטנה 80 מ"ר כולל ממ"ד).</p> <p>9. בקומת הקרקע ובקומת הביניים (קומת גלריה) יקבעו שימושים לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין, כגון חדר כושר, מועדון דיירים, ספא, מחסנים לדיירים וכיו"ב.</p> <p>10. שטח הלווי בקומת הקרקע לא יפחת מ-100 מ"ר.</p> <p>11. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על גובה חלל כפול.</p> <p>12. שטח מועדון הדיירים לא יפחת מ-50 מ"ר.</p> <p>13. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים ירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>14. תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש</p> <p>15. היטל בניה מירבי של המגדל לא יעלה על 50% משטח המגרש</p> <p>16. קווי בניין תת קרקעיים יהיו עד לגבולות המגרש (קו בניין אפס) ובכפוף לפתרון להחדרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.6 שלהלן ובכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 17.</p> <p>17. השטח המגונן והמפותח יהיה בגודל של 25% משטח תא השטח.</p> <p>18. גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים.</p> <p>19. גן ילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>20. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או חצר.</p> <p>21. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים וממבנה בית הכנסת. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים ובית הכנסת בשטחי וחצרות הגן.</p> <p>22. גני ילדים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומשרד החינוך לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות סביבה.</p> <p>23. מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-18 מטרים.</p>

4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בנייה של עד 4 קומות תת קרקעיות.</p> <p>2. קומות המרתף תשמשנה לחניה, למחסנים ולחדרים טכניים.</p> <p>3. יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקמו בקומת המרתף, יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור.</p> <p>4. הקמת המרתפים תותר עד לקו בניין אפס.</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתאי שטח 01,02,03 תובטח זכות מעבר תת קרקעי בין המגרשים לטובת חניון משותף. זכות זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת מקרקעין.</p>
ד	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>יוקצו שטחים לצרכי ציבור וחינוך:</p> <p>1. בקומת הקרקע ובקומות הראשונות יוקצו שטחים לצרכי ציבור וחינוך:</p> <p>בתא שטח 1 תוקמנה 2 כיתות גן בשטח של 250 מ"ר + חצר צמודה בהתאם לדרישות משרד החינוך.</p> <p>כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>בתא שטח 2 יוקם בית כנסת בשטח 150 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. השטחים הציבוריים יירשמו על שם העירייה לרבות שטחי חצרות גני הילדים.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> <p>1. בזיקת הנאה בה תתאפשר לציבור זכות מעבר, הבעלים, או מי מהם וואו הבאים מכוחם וואו מטעמם וכל מי שיורשה על ידם מתחייבים שלא לבצע כל בניה, או שתילה, או עבודות אחרות ובכלל זה נטיעה, שתילה, בניית מסלעה, גדרות ריצוף וואו כל דבר אחר אשר יפריע למעבר חופשי של הולכי רגל.</p> <p>2. הציבור ייהנה מזכות מעבר במקרקעין הכפופים במשך כל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מוסדות ציבור להקמת מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חברתיים קהילתיים, בית כנסת שכונתי ובית ספר.</p> <p>בית ספר ימוקם בתא שטח 301.</p> <p>מבנה ציבורי בתא שטח 302 יבנה במבנה אחד משולב שימושים, תוך שמירה על חזית אחידה לרחוב אבן- עזרא.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>להריסה</b></p> <p>1. מוסדות ציבור יוקמו בתאי שטח 301 ו 302 בהתאם לנתונים המפורטים בטבלה 5.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. גני הילדים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומשרד החינוך לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה.</p> <p>3. פירוט חומרי גמר למעטפת הבניין בציפויים קשיחים ל 70% ממנה לפחות, כגון אבן, פסיפס, או ציפוי קרמי          וכל פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. בתא שטח 301 תינתן תוספת של 2 קומות מעבר ל-4 הקבועות בתכנית מתאר למבני ציבור 78/101/02/3, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבניה.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b>          סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b>          סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי.          תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> <p>1. בזיקת הנאה בה תתאפשר לציבור זכות מעבר, הבעלים, או מי מהם ו/או הבאים מכוחם ו/או מטעמם וכל מי שיורשה על ידם מתחייבים שלא לבצע כל בניה, או שתילה, או עבודות אחרות ובכלל זה נטיעה, שתילה, בניית מסלעה, גדרות ריצוף ו/או כל דבר אחר אשר יפריע למעבר חופשי של הולכי רגל.</p> <p>2. הציבור ייהנה מזכות מעבר במקרקעין הכפופים במשך כל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, 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.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר חנייה תת קרקעית או כל בניה למעט העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>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.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר חנייה תת קרקעית או כל בניה למעט העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות</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	תכסית (% מתא שטח)	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							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	128	62.5	216	(2) 80	1493	51632	13832	0	10800	(1) 27000 (6) 250	3458	1	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד' מגורים ד'	
(5)	(4)	4	(3) 41															
(5)	(5)	4	(3) 41	128	79.2	216	(2) 80	1786	48704	10904	0	10800	(1) 27000 (6) 150	2726	2	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד' מגורים ד'	
(5)	(5)	4	(3) 41	128	91.9	216	(2) 80	2008	47200	9400	0	10800	(1) 27000	2350	3	מגורים	מגורים ד'	
(8)	(8)	1	(7) 4	24			50	280	17320	2474	2474	2474	9898	6186	301		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(9) 4	5	20			70	660	6369	3860		579	1930	965	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(5)	(5)	1	מגורים	מגורים ד'
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5)	(5)	2	מגורים	מגורים ד'
		2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5)	(5)	3	מגורים	מגורים ד'
(8)	(8)	301		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	302	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

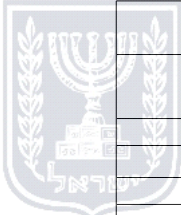
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

1. גובה הבניינים לא כולל אנטנה בגג הבניינים.
2. קווי בניין למרתפים: 0 מטר.
3. קווי בניין לרח' ביאליק 4 מטר

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי המגורים כוללים 15 מ"ר עיקרי למרפסת לכל יח"ד, ובסך הכל 3240 מ"ר (15 מ"ר X 216 יח"ד).
- (2) תכנית למגדל מגורים בלבד (ללא קומות המסד) לא תעלה על 50%.
- (3) קומת קרקע גבוהה + 4 קומות מסד + 33 קומות + קומת גג בנסיגה + 2 קומות טכניות חלקיות.
- (4) כמסומן בתשריט  
קווי בניין למרתפים: 0 מטר  
מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים לא יפחת מ- 18 מטר
- (5) כמסומן בתשריט  
קווי בניין למרתפים: 0 מטר  
מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים לא יפחת מ- 18 מטר.
- (6) שטחים אלו משמשים עבור השימושים הציבוריים הנדרשים ובהתאם לסעיף 4.1.
- (7) ניתן לאפשר גובה של 6 קומות בכפוף לבינוי.
- (8) כמסומן בתשריט  
קווי בניין למרתפים: 0 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

(9) החניה במפלס 1- לחניה ציבורית, במפלסים 2-, 3- חניה למגורים בכפוף להנחיות סעיף 6.3..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

6.1

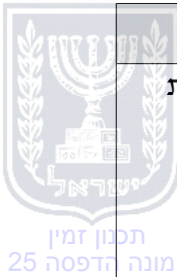
## תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עקרון בינוי פינוי, ככל שניתן ובכפוף להנחיות סעיף 7, לפי היחס 4.5:1: ניתן יהיה להתיר בניית בניין ראשון ומרתף בחלקו הדרום-מערבי של המתחם ובו 216 יח"ד בגובה 41 קומות (תא שטח 1) - הפינוי בינוי יבוצע, ככל שניתן, במתכונת של בינוי ופינוי - כמפורט בסעיף 7 (שלבי ביצוע).
2. תנאי להתיר בנייה למבני ציבור בתא שטח 301 יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת של כל תא השטח.
- תכנית הבינוי תכלול ניצול כל הזכויות, העמדה וגובה בניינים, פיתוח לשטחים הפתוחים, פתרונות תנועה וחנייה, חזיתות וחתכים אופייניים, פירוט חומרי גמר.
4. היתרי בניה יינתנו בתנאי אישור תשריט לצרכי רישום (תצ"ר) שיוכן ע"י מגיש הבקשה לכל המתחם, בהתאם לסעיף 6.5. להלן.
5. בנוסף לאמור סעיפים לעיל, כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריט לא יכללו בבקשות להתיר בניה של מבנים חדשים האמורים להכיל יח"ד חלופיות ליח"ד המתפנות מהמבנים הישנים, ניתן להתיר מימוש זכויות עפ"י תכנית מס' 8/381/ד בלבד והכל בהתאם לשלבויות הגשת הבקשות להתיר.
6. 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 המסד הנצפים ממגדל המגורים.
  - ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.
  7. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה:
    - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לרבות קביעת שלבויות בניינים, לאישור מהנדס העיר.
    8. תנאי למתן היתר לכריתה / להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות
    9. תנאי להתיר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
    10. תנאי להתיר בניה יהיה תאום התכנון המפורט של מערכת האיוורור בחניון עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
    11. הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
    12. 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.
    13. הצללה ומשטר רוחות: אישור מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.
    14. פסולת: תוגש תכנית מיקום דחסי אשפה ופסולת, משולבים בשני שוטי אשפה, להפרדת לשני זרמים במקור, לרבות פסולת למחזור אשר תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד-חבל יבנה.
    15. הגשת מסמך הערכת כמויות פסולת בניה ועודפי חפירה לאישור ממנו יגזרו הנחיות טיפול ופינוי בתיאום מול איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.
    16. סיכונים סיסמיים:
      - א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע,

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>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.</p> <p>17. הנחיות להחדרת מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4: תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הכנת נספח ניקוז והחדרת מי נגר עילי לכל שטח התכנית בהתאם לתמ"א 34 ב/4, ואישורו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>18. בניה ירוקה: בכל בקשה להיתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות, כוכב אחד).</p> <p>19. תנאי נוסף להיתר בניה בכל שלב יהיה הגשת תכנית חפירות עבור מרתפי המבנים תוך חישוב כמות עודפי עפר, בתיאום ובאישור של המשרד לתשתיות לאומיות.</p> <p>20. היתר בנייה שכולל הקמת חדר טרנספורמציה יינתן בכפוף להיתר הקמה מקור קרינה בלתי מייננת על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת (2006).</p> <p>21. 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>22. תנאי להיתר בנייה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים לפי תכנית זו (גני ילדים, בית כנסת) ובהתאם למסומן בנספח הבינוי ובדבר קיומה של הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה</p>
6.2	גובה מבנים ו/או 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> <p>3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 ? בכל פינות המבנה בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע לגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>4. גובה המבנים המקסימלי המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>
6.3	חניה
	<p>1. תקן החניה לדירות גדולות יחושב לפי יחס של 1.5:1</p> <p>תקן חנייה לשאר הדירות יחושב לפי יחס של 1:1.</p> <p>2. החניה תהייה כולה תת קרקעית</p> <p>3. ניתן יהיה להקים חניון משותף רציף למגרשי המגורים 01, 02, 03</p> <p>4. נספח התנועה ינחה לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.</p> <p>5. תותר הצמדת חניות לדיירי דירות המגורים בתאי שטח מס' 1,2,3-ו.</p>

6.3	חניה
	<p>6. תותר חנייה מתחת לתא שטח 302 לטובת המגורים בתאי שטח 1,2,3, תחזוקת החניות המשויכות לדיירים ולהם בלבד תהיה באחריות הדיירים.</p> <p>אופן תכנון חניות ציבוריות ופרטיות בתא שטח הנ"ל ייתן העדפה לחניות ציבוריות במפלסים העליונים.</p> <p>7. החניות מתחת לתא שטח 302 לא תוצמדנה לדירות.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. אקלים רוחות:</p> <p>על מנת למנוע השפעה שלילית על השטחים הציבוריים סביב הכניסות למבנים, יש לטפל בזאת באמצעות הקמת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פרגולות היקפיות אטומות מעל גובה הכניסה לבניין, בעיקר בחזית הצפונית והמערבית, בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.</li> <li>2. שתילת צמחייה גבוהה לאורך שבילי הכניסה לבניינים, או הגנה אחרת.</li> <li>3. הגנה מפני רוחות על פינות הישיבה בשטחים הציבוריים באמצעות פרגולות, קירוי ושתילת עצים לא נשירים בעלי עלווה רחבה.</li> <li>4. פרטי האמצעים להפחתת רוח ומיקומם יאושרו בעת הגשת ההיתר</li> <li>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.</li> </ol> <p>ב. בניה ירוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים בשטח התכנית יידרשו לעמוד בתקן 5281 לבנייה ירוקה ברמה של "בניין ירוק" ישראל</li> <li>2. תכנון המבנים יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה בהתאם להנחיות ת"י 5281 חלק 1 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה" דירות בבתי מגורים.</li> <li>ד. יש לבצע סקר אסבסט טרם הריסת המבנים, הנתאם לחוק למניעת מפגעי אבק ואסבסט התשע"א, 2011.</li> <li>ג. פינוי פסולת:</li> </ol> <p>מערך פינוי הפסולת שישרת 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>ד. יש לבצע סקר אסבסט טרם הריסת המבנים המותאם לחוק למניעת מפגעי אבק ואסבסט התשע"א, 2011</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ע"י מגיש הבקשה להיתר למגורים, 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. בעת רישום הבית המשותף ייוחד חלקה של הרשות המקרקעין לשטח שמסומן בנספח הבינוי וכמפורט בתכנית זו. תאי שטח 301 ו-302 יירשמו על שם עיריית אשדוד.</p>

6.6	ניהול מי נגר
<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>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>	
6.7	סטיה ניכרת
<p>הגדלת מס' קומות וגובה, מעבר למוגדר בתכנית, יהיו סטייה ניכרת.</p>	
6.8	תשתיות
<p>כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וביוב"ב תהינה תת-קרקעית. מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסכמות.</p> <p>תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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.</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מהתיל החיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>5.00 מ'</p> <p>--</p> <p>---</p> <p>8.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>9.50 מ'</p> <p>--</p>	







תשתיות	6.8
<p>13.00 מ' מ' 20.00 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>תשתיות מים וביוב:</p> <p>א. ביוב: תכניות הביוב יתואמו 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 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>	



היטל השבחה	6.9
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה מקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<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>	

הוראות בזמן בניה	6.11
<p>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. 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 הבנייה 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, ולמגנם אקוסטית. ו. מקום לעודפי עפר/פסולת בניין שיש לפנות לאתר מסודר, או לחילופין מקום מותאם לגריסה</p>	



<b>6.11</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
במקום לשימוש חוזר של פסולת, בתאום ואישור הרשויות הרלוונטיות. ז. יש להציב שירותים כימיים באתר הבנייה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	היתר למבנה ראשון למגורים בתא שטח 01 שיכלול הקמת הקמת גן ילדים בן 2 כיתות.	1. הבקשה להיתר תכלול 2 כיתות גני ילדים לפי הפרוגרמה ובמסגרת הקמת המבנה למגורים. 2. הבקשה להיתר תכלול סימון הריסת 3 המבנים (אבן עזרא 33, ביאליק 43, אבן עזרא 35), הכוללים את הדירות המיועדות לפינוי והעברה למגדל ראשון.
1	הוראות לאכלוס מבנה המגורים בתא שטח 01	1. ההריסה תבוצע תוך 3 חודשים מתאריך תעודת גמר לאכלוס הבניין. תעודת הגמר תינתן כנגד ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר (הריסת מבני המגורים המסומנים להריסה). 2. מסירת החזקה במוסדות ציבור לעירייה ומסירת יפוי כח להבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.
2	היתר למבנה ציבור בתא שטח 302	ההיתר יכלול בניית מבני הציבור (2 גני ילדים, מועדון, ביכני"ס עם מקווה) המהווים מבנים חלופיים למוסדות הקיימים ומיועדים להריסה בתא שטח 301.
3	היתר למבנה מגורים שני בתא שטח 02, שיכלול הקמת בית כנסת.	1. הבקשה להיתר עבור בניית מבנה המגורים בתא שטח 02, תכלול סימון להריסת מבנה המגורים הקיים (אבן עזרא 31), הכולל את הדירות המיועדות לפינוי בשלב השני וכן סימון להריסת מבני הציבור בתא שטח 301 (2 גני ילדים, מועדון, וביכני"ס) 2. הבקשה להיתר למגדל המגורים השני תכלול שטח ציבורי לבית כנסת לפי הפרוגרמה. 3. אישור אכלוס למבנה הציבורי שהוקם בתא שטח 302.
4	הוראות לאכלוס מגדל מגורים בתא שטח 02	1. מסירת החזקה במוסדות הציבור שבתחום תא שטח 02 לעירייה ומסירת יפוי כח להבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה. 2. הריסת מבני ציבור שסומנו להריסה בתא שטח 301 תוך 3 חודשים מתאריך תעודת גמר לאכלוס הבניין. תעודת גמר תינתן כנגד

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר.
5	היתר למבנה מגורים שלישי בתא שטח 03	1. הבקשה להיתר עבור בניית מבנה המגורים בתא שטח 03, תכלול סימון להריסת 3 מבני המגורים הקיימים (אבן עזרא 29, אבן עזרא 27 ואליאשווילי 2), הכוללים את הדירות המיועדות לפינוי בשלב השלישי. 2. הגשת בקשה להיתר לביצוע הכיכר הציבורית בצומת הרחובות אבן עזרא/ארלוזורוב.
6	אכלוס מבנה המגורים בתא שטח 03	1. סיום ביצוע כיכר בצומת רחובות אבן עזרא/ ארלוזורוב.

## 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

