

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-1179456

תוספת יח"ד ברחוב בלפור 7 ברובע ה', אשדוד.

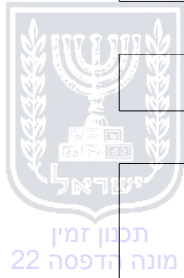
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005280548/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מוצעת ברחוב בלפור 7 רובע ה' אשדוד, בסמוך למתחם משולב של מסחר, מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור.

התוכנית מציע תוספת של 10 יח"ד ל 90 יח"ד קיימות סה"כ 100 יח"ד ותוספת קומה מ 19 קומות לסה"כ 20 קומות ללא תוספת שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת יח"ד ברחוב בלפור 7 ברובע ה', אשדוד.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

603-1179456

מספר התכנית

3.170 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

מקומית

62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

אשדוד

קואורדינאטה X

166750

קואורדינאטה Y

634050

1.5.2 תיאור מקום

רח' בלפור ברובע 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	בלפור	7	

שכונה

רובע ה' באשדוד.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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
603-0236315	3

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	פרק	תאריך
603-0236315	החלפה		10093	2437		28/12/2021



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אפרים כוינה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אפרים כוינה		לא
כתב שיפוי	מחייב			3	16/01/2023	אפרים כוינה	14: 18 16/01/2023	לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב לעניין הגג הפעיל לרווחת הדיירים.	1: 250	1	08/04/2024	אפרים כוינה	16: 32 08/04/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		1: 250	1	29/11/2023	אלאנורה פיסטין	21: 18 29/11/2023	לא
תנועה	רקע		1: 250	1	16/04/2024	אחמד מורשד	16: 37 16/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	07/04/2024	אפרים כוינה	14: 31 07/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ורד זבולון	5109273 87	צרפתי שמעון בע"מ	אשדוד	הבנאים	1	08-8563666		
	פרטי	ורד זבולון	5118193 93	צרפתי שמעון נדל"ן ומלונאות בע"מ	אשדוד	הבנאים	1	08-8563666		
	פרטי	יצחק חדד	5477803 0	יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ	אשדוד	האורגים	29	08-8530999	08-8530996	yachad@y-hb.co.il

1.8.2 יזם

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	אפרים כוינה	05750886	אפי כוינה אדריכלים בע"מ	אשדוד	האשכול	4	08-8604286	08-8605001	effykwina@gmail.com
מודד	מודד	ליאון ברד	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2282222	08-8541306	samim2@012.net.il
	יועץ תשתיות	אחמד מורשד	22599245	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854		rita@k-r-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת אינסטלציה	יועץ תשתיות	אלאנורה פיסטין	106742	מ.מ. מהנדסים ויועצים	אשדוד	תש"ח		077-7041259	08-8670009	1003elenora@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת 10 יח"ד, ללא שינוי בזכויות הבניה ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 10 יח"ד על 90 יח"ד לסה"כ 100 יח"ד, ללא שינוי בזכויות הבניה.

2. תוספת קומה ל-20 קומות כולל קומה טכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	3	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים ד'	3	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,170	100
סה"כ	3,170	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,167.7	100
סה"כ	3,167.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ד'****4.1.1****שימושים**

1. מגורים.
2. שימושים נילווים : מחסנים, חדר אשפה, חדרי מדרגות ומבואות וכד'
3. מתקני תשתית (גז, חשמל, מים, תקשורת)
4. חניה עילית ותת-קרקעית.
5. גינון וריהוט חוץ, פרגולות וכד'

4.1.2**הוראות****א****בינוי**

1. תותר הקמת בניין מגורים בן עד 20 קומות ובו 100 יח"ד, כולל קומת מתקנים טכניים על הגג וכולל 3 קומות חנייה תת קרקעיות.
2. בשטח הגינות הפרטיות בקומה 1 יעמוד על סך 613.30 מ"ר. יתרת שטח הגג יתוכנן כגג פעיל וישמש לרווחת הדיירים.
3. תמהיל דירות : 25 יח"ד מתוך 100 יח"ד תיועדנה לזוגות הצעירים מחזיקים בתעודת זכאות עירונית בהתאם לקריטריון. ותהיינה דירות הכוללות שטח של 75-85 מ"ר (מדלת הכניסה) הכוללות 3-3.5 חדרים בלבד (להלן : "דירות לצעירים") מובהר בזאת כי שטח דירה לצעירים ברוטו בכל מקרה לא יעלה על 100 מ"ר, כולל שטח עיקרי ושטחי שירות, וכן החלק היחסי של הדירה בשטחים משותפים.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)		
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
						עיקרי	שרות												
מגורים ד'	מגורים ד'	3	בלפור 7	3170	11470	9782	2600	23852	752	90 (1)	100 (2)	31.55	65 (3)	20	3	(4)	(4)	(4)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	בלפור 7	3	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית קומת מסד 90%, תכסית קומה תת קרקעית 85%.
- (2) כולל תוספת זו.
- (3) כולל קומה טכנית.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

הוראות רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון :
בטיחות טיסה :

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו מעל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם מעל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.1.2

חניה

1. בקומות המרתף תותר הקמת שטחי חנייה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד. תובטח הפרדה בין חניונים לשימושים שונים (כגון : חניון למגורים, חניון למסחר ותעסוקה וכד') 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 לאיתוכנו מקומות חניה.
3. החניה תהיה תת-קרקעית עפ"י נספח התנועה. ותבוצע הפרדה פיזית בין חניוני המסחר למגורים.

6.1.3

איכות הסביבה

- 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 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, לדוגמא :
 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הוראות תכנוניות	6.1
11. הכנת תשתיות להפרדת מים אפורים. 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.	
תשתיות	6.1.4
1. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.	
תשתיות	6.1.5
ביוב: הביוב יטופל במסגרת מערכת הביוב העירונית הקיימת ובטיפול מכון הטיהור המשרתים את העיר אשדוד כיום.	
ניהול מי נגר	6.1.6
1. בכל מגרש המיועד למגורים יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יאושר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר ובנוסף שילוב של אמצעי החדרה ע"י בורות חלחול להבטחת קליטת מי נגר עילי. 2. במידה ויווצרו עודפי מי הנגר מהשטח המבונה יופנו מתחומי המגרשים והמבנים לשטח השצ"פ לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי-תהום. 3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו', יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. 4. בתכנון חניות ישולבו רצועות שלש טחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. 5. יש לשמור על חיפוי השטח המחלחל בצמחיית גנים, גזם או חצץ וחלוקים, כדי למנוע היווצרות קרום אטום על הקרקע כתוצאה ממכות טיפות הגשם. 6. השטח המיועד לחלחול מי גשם יהיה מוקף גדר נמוכה (כ-20 ס"מ), כך שבזמן סופות הוא יוצף למשך שעות ספורות בלבד, עד לחלחול המים. 7. מעל גג המסד ימומש גג ירוק בהיקף מינימלי של 25% משטח הגג הפנוי, הכולל מצע אדמת גידול בעובי של 30 ס"מ לפחות מעל יריעת איטום בגג המבנה באישור מהנדס הקונסטרוקציה של המבנה. הגג הירוק יהיה אינסטנסיבי ויכלול ניקוז של הקרקע הגננית. סוג וכמות הצמחייה תתואם עם אגרונום. לצורך העמקת ניהול הנגר בתכנית יתאפשר להציע מנגנוני וויסות נוספים	

6.1

הוראות תכנוניות

בגג, דוגמת טוף, מוצע מעכב וכיו"ב בהתאם לתחשיב בדוח הידרולוגי שיוגש לשלב ההיתר.

6.1.7

שמירה על עצים בוגרים

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ שימור, 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. המקרים 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 בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד 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 תעודת גמר למבנה 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 התכנית, 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 חילופי. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בנייה הכולל תוספת בינוי יהיה אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמורר המקומיות. הסדרי התנועה ייבחנו בהתאם לשלביות המוצעת בנספח התנועה.
2. 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.
3. תנאי למתן היתר בניה הכולל הקמת חניה תת קרקעי הינו הגשת תכנית חניונים לאישור "איגוד ערים לאיכות סביבה חבל יבנה". התכנית תכלול תכנית אוורור המציגה את מערכת האוורור ומיקום פירי 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 ואיכות הסביבה חבל-יבנה.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל-יבנה.
 5. 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.
 6. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור 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.
 7. תנאי למתן אישור איכלוס, יהייה הקמת פרגולה לדירות בקומה 1 בחזית צפונית בלבד, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ולפרט המצורף.

6.3

מקרקעין

6.3.1

רישום

חלוקה ורישום המגרשים תעשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לפי תכנית 603-0236315.

6.4

הוראות אחרות

6.4.1

תחזוקה

תנאי למתן איכלוס :
 בתא שטח 3 תתבצע אחזקת המבנה ע"י היזם בעצמו ו/או ע"י התקשרות עם חברת אחזקה אשר תקבל על עצמה התחייבות לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה, הגיגון, התאורה, החניונים והמעברים הציבוריים.

6.4.2

הריסות ופינויים

1. הנחיות סביבתיות לעת הבניה יתקבלו מאגוד ערים לאיכות הסביבה.
 2. 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.
 3. 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 מצידוד 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 כל 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 הבנייה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.

6.4.3

הנחיות מיוחדות

גג פעיל :
 במפלס 6.3 + יתוכנן גג פעיל לרווחת הדיירים.
 המעבר לשטח זה הינו מהלובי הקומתי, שישאר פתוח ויאפשר גישה חופשית לדיירי הבניין.

6.4	הוראות אחרות
	יתר השטחים יוצמדו לדירות בקומה זו והכל בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה. שינוי בגיאומטריית השטחים ביחס לנספח הבינוי אפשרי, ככל ואין שינוי בשטחים שהוגדרו.
6.4.4	הנחיות מיוחדות
	סטייה מהוראות התכנית באחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה : 1. הגדלת מס' יחידות דיור. 2. הוספת קומות מעבר למס' הקומות המרבי. 3. צמצום קווי בנין. 4. הגדלת שטחי בניה. 5. ניווד שטחים משטח המרפסות. 6. סטיה מתקן חניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

