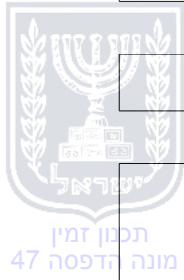


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2022

תכנית פינוי בינוי בציר הרצל - רח' המעפילים - רובע ב'



מחוז
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית
תכנית מועדפת לדיור
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם נשוא התכנית הינו רצועת מבנים המשתרעת על ציר הרצל בצידו המזרחי, דרומית לרחוב ז'בוטינסקי ועד לשד"יצחק הנשיא.

בתכנית זו מבקשים היזמים ובעלי הדירות לבנות על מגרשים שבבעלותם ובבעלות המדינה בנייני מגורים במסגרת פרויקט "פינני בינוי", תוך הוספת זכויות לבניית מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד ומוסדות ציבור הסדרי תנועה וחניה חדשים, שדרוג תשתיות ותוספת דרכי גישה.

התכנית מגדירה מתחמי בינוי חדשים והיא חלק ממדיניות כוללת של עיריית אשדוד אשר הגדירה את ציר הרצל כציר אורבני צפוף ותמיר הכולל תמהיל של מגורים, מסחר, משרדים/תעסוקה ומוסדות ציבור. כמו כן הוטמעו הכבישים המחברים בין רחוב המעפילים ושדרות הרצל על פי מסמך הפרוגרמה שהוכן ע"י העירייה.

הבינוי המוצע מאופיין כבניה מירקמית הכוללת קומת קרקע מסחרית מלווה בקולונדה לכיוון ציר הרצל, קומות מסד שישמשו לשילוב משרדים/תעסוקה ומגורים ומעליהן מגדלי מגורים בנסיגה. כמו כן מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים ישולבו במתחם ודרכים חדשות יפתחו לצורך חיבור בין שד' הרצל לרחוב המעפילים.

במתחם 488 יח"ד לפינוי והריסה אשר תמורתם ייבנו 2,196 יח"ד חדשות לפי מפתח 1: 4.5 אליהן מתווספות 160 יח"ד ב-2 מגרשים פרטיים למבני ציבורי אשר ייעודם בתכנית ישתנה למגורים ומסחר ויהוו מגרשי התנעה למימוש התכנית. סה"כ 2,356 יח"ד מוצעות, המהוות תוספת של 1,868 יח"ד במתחם. דהיינו מכפלה של 1: 4.82.

במתחם מוצעות דירות בגדלים שונים על פי מדיניות העירייה, ביחס לתוספת יח"ד בתכנית: 30% דירות קטנות בגודל 75 מ"ר, 40% דירות בינוניות עד 100 מ"ר ו-30% דירות מעל 100 מ"ר, על פי הגדרתן בתכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית פינוי בינוי בציר הרצל - רח' המעפילים - רובע ב'

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 2022

מספר התכנית

146.870 דונם

שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	167200
קואורדינאטה Y	635000

1.5.2 תיאור מקום

רצועת מגרשים הגובלים בשד' הרצל ממערב, רחוב המעפילים ממזרח, בואכה רח' ז'בוטיסקי בצפון ושד' יצחק הנשיא בדרום

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
	20	המעפילים	אשדוד
	40	המעפילים	אשדוד
	10א	המעפילים	אשדוד
	32	המעפילים	אשדוד
	22	המעפילים	אשדוד
	60	המעפילים	אשדוד
	34	המעפילים	אשדוד
	56	המעפילים	אשדוד
	44	המעפילים	אשדוד
	58	המעפילים	אשדוד
	18	המעפילים	אשדוד
	54	המעפילים	אשדוד
	42	המעפילים	אשדוד
	36	המעפילים	אשדוד
	30	המעפילים	אשדוד
	10	המעפילים	אשדוד
	38	המעפילים	אשדוד
	24	המעפילים	אשדוד
	52	המעפילים	אשדוד
	28	המעפילים	אשדוד

שכונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2065	מוסדר	חלק	118, 175-176, 229,	12, 31
2066	מוסדר	חלק	253, 466-484, 512-513, 525-526	85-86, 125, 197, 248



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2068	מוסדר	חלק		216
2077	מוסדר	חלק	165	164
2080	מוסדר	חלק	140	
2086	מוסדר	חלק	120	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

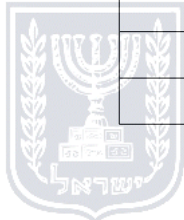
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



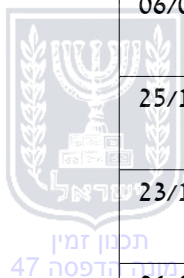
תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/11/1982	238	2865	שינוי בצורת המגרשים	שינוי	11 /03 /3
24/09/1964		1114	הוראות תכנית זו ימשיכו לחול כל עוד המבנים המסומנים להריסה לא נכללו בבקשות להיתר לבניית מבנים חדשים עפ"י התכנית החדשה המכילים חלופות ליח"ד המתפנות וזאת בהתאם להסכמת 100% בעלי הזכויות ביחידות המתפנות עפ"י המפורט בסעיף 6.1 להלן.	שינוי	105 /03 /3
06/05/1960	1377	761	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה	כפיפות	101 /02 /3
25/11/1997	738	4591	בנושא חניונים תת קרקעיים ושטחי שירות	כפיפות	62 /101 /02 /3
23/10/2000	79	4927	בנושא היקפי שטחי בנייה במגרשים לצורכי ציבור	כפיפות	78 /101 /02 /3
04/02/2002	1357	5051	בנושא היקפי שטחי בנייה במגרשים לצורכי ציבור	כפיפות	85 /101 /02 /3
11/12/2003	1307	5255	בנושא פרגולות בדירות גן	כפיפות	98 /101 /02 /3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וולטר שיינקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		וולטר שיינקמן			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		וולטר שיינקמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 09 12/12/2021	רונית טורק	12/12/2021	224		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח הידרולוגי	10: 41 09/12/2021	אלאונורה פסקון	05/12/2021	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	10: 56 09/12/2021	אלאונורה פסקון	09/12/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	בינוי חלק 2	17: 54 09/12/2021	גיל מינסטר	05/12/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח ונוף	13: 18 05/12/2021	אילנה אופיר	11/03/2021	2	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מצב מאושר - הגדלה 1	15: 00 24/09/2020	וולטר שיינקמן	24/09/2020	2	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר - הגדלה 2	15: 00 24/09/2020	וולטר שיינקמן	24/09/2020	2	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר	14: 56 24/09/2020	וולטר שיינקמן	24/09/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	בינוי חלק 1	17: 53 09/12/2021	גיל מינסטר	05/12/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 33 05/12/2021	זהבה שפיגלר	24/11/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		14: 13 28/07/2019	זיו גלמור	28/07/2019		1: 250	מחייב חלקית	ביוב *
לא	נספח סקר עצים	09: 31 11/10/2020	יעל ברנד	30/09/2020	13		מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	13: 12 05/12/2021	יעל ברנד	29/11/2021	1	1: 1250	מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח אקלים, הצללה ומשטר רוחות והשפעה על הסביבה	18: 12 12/12/2021	רונית טורק	23/11/2021	198		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	שומת מקרקעין מבוססת הנחה	09: 03 11/10/2020	מאיר חיים	09/10/2020	26		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בדיקה כלכלית	08: 59 11/10/2020	מאיר חיים	09/10/2020	4		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	תסקיר חברתי	12: 36 18/10/2020	הילה מור	18/10/2020	44		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	כתב התחייבות ושיפוי- נוסח וועדה מקומית	16: 13 12/08/2019	וולטר שיינקמן	08/08/2017			מנחה	כתב שיפוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 47

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	גבריאל ישראל		איבריקה המעפילים צפון בע"מ	אשדוד	הבנים	6	08-8671889	08-8671879	mariagal@b ezeqint.net
מורשה חתימה	פרטי	גבריאל ישראל		איבריקה המעפילים דרום בע"מ	אשדוד	הבנים	6	08-8671889	08-8671879	mariagal@b ezeqint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	וולטר שיינקמן	36832	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-8650022	08-8650023	walter@walte r.co.il
אדריכלות נוף	מתכנן	אילנה אופיר		אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי	מבשרת ציון	הדרור	5	02-5336654	02-5701648	ilanaofir@ilo fir.co.il

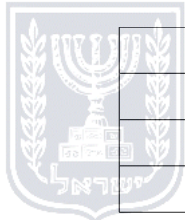
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	03-5374396	adror2000@b ezeqint.net
הנדסאית אדרי' נוף	סוקר עצים	יעל ברנד			מזכרת בתיה	שד רפאל סויסה	25 א	1538-9357601		yaelbrand1@ gmail.com
מהנדס	יועץ	זיו גלמור	2188407	ת.מ.א. הנדסה ויעוץ בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	03-7159046	03-7522037	office@galm or-tmv.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מאיר חיים	467	מאיר חיים	הרצליה	הבעל שם טוב (1)	2	09-9579587	09-9546212	meirhayiml@ gmail.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק		איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
יועץ חברתי	יועץ	הילה מור		מודוס	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080	1534-9112633	hila@modus. org.il
אדריכל	אדריכל	גיל מינסטר	116224	גיל מינסטר אדריכלים	אשדוד	אוניון (2)	1	08-9362618		gilarch@gma il.com
הידרולוגיה	מהנדס	אלאונורה פסקון	106742	אלאונורה מ.מ.מהנדסים יועצים בע"מ	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259	077-7041259	1003eleonora @gmail.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	אגמון	27	08-6263820	08-9322173	zehavas@zeh ava-eng.co.il

(1) כתובת: הבעל שם טוב.

(2) כתובת: ת.ד 14373.

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מונח	הגדרת מונח
דירות בינוניות	דירות בגודל עד 100 מ"ר לא כולל ממ"ד ומרפסת
דירות גדולות	דירות בגודל מעל 100 מ"ר לא כולל ממ"ד ומרפסת
דירות קטנות	דירות בגודל 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת

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**

התחדשות עירונית ע"י תכנית פינוי בינוי, איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי ייעודי קרקע, הקמת מבני מגורים משולבים במסחר ותעסוקה, תכנון של מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

- איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת חלק מהבעלים בכל תחום התכנית.
- שינוי יעוד מ-מגורים ד' ל-מגורים מסחר ותעסוקה, ודירור מיוחד, מסחר ותעסוקה. התאמת יעוד לפי מבא"ת מ-שטח לבנייני ציבור" ל-מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים מותרים והוראות בניה:
 - עקרונות פינוי בינוי: פינוי והריסת 488 יח"ד קיימות והקמת 2,196 יח"ד חדשות לפי מפתח 1: 4.5, ותוספת של 160 יח"ד במגרשי התנעה. סה"כ מוצעות בתכנית 2,356 יח"ד. סה"כ תוספת יח"ד בתכנית 1,868, דהיינו מכפלה של 1: 4.82.
 - שינוי גובה המבנים.
 - רה-תכנון של מבני ציבור קיימים ותוספת מבנים ומוסדות על פי פרוגרמה של היחידה האסטרטגית בעיריית אשדוד, תוך שילוב חלק מהם במבנים משולבים למגורי ומסחר/תעסוקה.
 - תוספת שטחים ציבוריים פתוחים.
 - פתיחת דרכים חדשות המחברות בין שד' הרצל לבין רח' המעפילים.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת הנחיות ושלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1201
מגורים ד'	115, 114, 112, 110, 108, 107, 102
מבנים ומוסדות ציבור	407 - 401
שטח ציבורי פתוח	615, 605 - 601
דרך מאושרת	805 - 801
דרך מוצעת	808 - 806
מגורים מסחר ותעסוקה	116, 113, 111, 109, 106 - 103, 101
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	115
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	603
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	804
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	808 - 806
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	406, 401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	115, 114, 112, 110, 108, 102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	116, 113, 111, 109, 106 - 103, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	603
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	804, 803, 801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	808
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	406
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	604
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	804
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	116
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	604
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	202
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	804
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	115, 114, 112, 110, 108, 107
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	116, 113, 111, 109, 106, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	202, 201
חזית מסחרית	דרך מאושרת	803
חזית מסחרית	מגורים ד'	115, 114, 112, 110, 108, 107
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	116, 113, 111, 109, 106 - 103, 101
מבנה להריסה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	806

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	מגורים ד'	115, 114, 110, 108, 107, 102
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	116, 113, 111, 109, 106 - 103, 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	202, 201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	805 - 801
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	808 - 806
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	406
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	115, 114, 112, 110, 108, 107, 102
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	113, 111, 109, 106, 105, 103, 101
		116
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	604 - 602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	25,724	17.65
מגורים	28,844	19.80
שטח לבנייני ציבור	79,571	54.61
שטח ציבורי פתוח	11,576	7.94
סה"כ	145,715	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	3,570.12	2.43
דרך מאושרת	24,253.28	16.51
דרך מוצעת	2,778.53	1.89
מבנים ומוסדות ציבור	79,516.42	54.14
מגורים ב'	1,123.12	0.76
מגורים ד'	11,349.71	7.73
מגורים מסחר ותעסוקה	18,102.91	12.33
שטח ציבורי פתוח	6,175.35	4.20
סה"כ	146,869.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>תאי שטח 101,103,104,105,106,109,111,113,116</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים בדירות מגורים</p> <p>ג. מסחר קמעונאי לסוגיו, מספרות, משרדים לבעלי מקצוע חפשי, בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות, מרפאות ובתי-מרקחת.</p> <p>ד. משרדים ותעסוקה כגון משרדים עירוניים, משרדי ממשלה, בעלי מקצועות חופשיים, בנקים, דואר, ביטוחים וכד' במסגרת הנחיות מיוחדות לתעסוקה/משרדים.</p> <p>ה. מחסנים.</p> <p>ו. מתקני תשתית כגון גז, חשמל, תקשורת וכדומה.</p> <p>ז. חניה תת-קרקעית.</p> <p>ח. פונקציות ציבוריות כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.</p> <p>ט. שטחים לשימושים ציבוריים: כיתות גן ילדים ו/או מעונות יום</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 101,103,105 תותר הקמת מגדל מגורים מדורג בגובה של 25 קומות המתנשא מעל 4 קומות מסד וקומת קרקע עם חזית מסחרית לציר הרצל, מבני ציבור וחניונים תת קרקעיים. גובה כולל למבנה משתנה בין 27 ל-30 קומות ובנוסף קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג. בכל תא שטח 205 יח"ד בגדלים שונים.</p> <p>בתא שטח 104 תותר הקמת מגדל מגורים בגובה של 15 קומות המתנשא מעל 4 קומות מסד, קומת קרקע עם חזית מסחרית לכיוון ציר הרצל, מבני ציבור וחניונים תת קרקעיים. גובה כולל למבנה 20 קומות ובנוסף קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג. בתא שטח 105 יח"ד בגדלים שונים.</p> <p>בתאי שטח 103-105 יותר מסד מסחרי הכולל קומת קרקע+ 2 קומות.</p> <p>בתאי שטח 106,111,113 תותר הקמת מגדל מגורים בגובה של 25 קומות המתנשאים מעל 4 קומות מסד, קומת קרקע עם חזית מסחרית ומבנה ציבור וחניונים תת קרקעיים. גובה כולל למבנה משתנה בין 27 ל-30 קומות ובנוסף קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג. בכל תא שטח 201 יח"ד בגדלים שונים.</p> <p>בתאי 109, 116 תותר הקמת מגדל מגורים בגובה של 25 קומות המתנשא מעל 4 קומות מסד, קומת קרקע עם חזית מסחרית, מבנה ציבור וחניונים תת קרקעיים. גובה כולל למבנה 30 קומות ובנוסף קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג. בכל תא שטח 212 יח"ד בגדלים שונים.</p> <p>הוראות בינוי כלליות ליעוד זה לכל תאי השטח: חניון תת-קרקעי 4 קומות תת-קרקעיות. הכניסה לחניונים תהיה דרך רחוב המעפילים בהתאם לנספח הבינוי.</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>זיקת הנאה למעבר בין המגרשים עבור החניון וקו בניין 0- לבניה התת-קרקעית.</p> <p>קומת קרקע: חזית מסחרית לשימושים המפורטים לעיל לכיוון ציר הרצל בגובה המאפשר בניית יציעים הן למסחר, הן למגורים (אחסנה) ולובי כניסה בחלל כפול למגורים עם כניסה נפרדת לפי המסומן בתכנית בינוי.</p> <p>בקומה זו תתאפשר הקמת גני ילדים ו/או מעונות יום ושימושים ציבוריים נוספים.</p> <p>קומות מסד: קומות המסד תשמש למשרדים/תעסוקה/ מסחר ו/או שירותים תומכים כשהגישה לקומה זו תהיה מופרדת מהמגורים.</p> <p>קומות מסד נוספות למגורים.</p> <p>בג העליון של כל מגדל, שטח למתקנים טכניים אשר גובהם לא ייחשב במניין הקומות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בחזיתות המבנים ישולבו ציפויים קשיחים כגון אבן נסורה, גרניט, זכוכית, אלומיניום וכו'.</p> <p>2. יאסר שימוש בפסיפס ו/או שליכט צבעוני למעט בשטחים מזעריים או קורות חופשיות.</p> <p>3. ישולבו בפיתוח המגרשים עצי צל, עצים בוגרים, פרגולות, ריהוט גן וכד', והכל בתיאום ובאישור אדריכל העיר ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית אשדוד.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי לסוגיו, מספרות, משרדים לבעלי מקצוע חפשי, בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות, מרפאות ובתי-מרקחת.</p> <p>ג. חניה תת-קרקעית.</p> <p>ד. פונקציות ציבוריות כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.</p> <p>ה. שטחים לשימושים ציבוריים: כיתות גן ילדים ו/או מעונות יום</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 107,108,110,114,115 תותר הקמת מבנה מגורים בגובה של 9 קומות המתנשא מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לציר הרצל, מבני ציבור וחניונים תת קרקעיים.</p> <p>בנוסף קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.</p> <p>בכל תא שטח 90 יח"ד בגדלים שונים.</p> <p>הוראות בינוי כלליות ליעוד זה לכל תאי השטח:</p> <p>חניון תת-קרקעי: 4 קומות תת-קרקעיות.</p> <p>הכניסה לחניונים תהיה דרך רחוב המעפילים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>זיקת הנאה למעבר בין המגרשים עבור החניון וקו בניין 0- לבניה התת-קרקעית.</p> <p>קומת קרקע: חזית מסחרית לשימושים המפורטים לעיל לכיוון ציר הרצל בגובה המאפשר בניית יציעים הן למסחר, הן למגורים (אחסנה) ולובי כניסה בחלל כפול למגורים עם כניסה נפרדת לפי המסומן בתכנית בינוי.</p>

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.2</p>
<p>בקומה זו תתאפשר הקמת גני ילדים ו/או מעונות יום ושימושים ציבוריים נוספים. בגג העליון של כל מבנה, שטח למתקנים טכניים אשר גובהם לא ייחשב במניין הקומות.</p>	
<p>4.3 דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>תאי שטח 201, 202 1. בית אבות. 2. בית דיור מוגן/מקבץ דיור. 3. פונקציות ציבוריות לפעילות משותפת עבור דיירי הבניין. 4. חזית מסחרית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי תא שטח 201 מגרש זה נרכש ע"י יזם התכנית ובתחומו מבנה ציבור בו פעל סניף של מפלגת העבודה באשדוד, המיועד להריסה ובמקומו ייבנה בית דיור מוגן/מקבץ דיור לעולים המכיל כ-215 יחידות לעצמאים. במבנה תשולב חזית עם אפיון מסחרי, כולל קולונדה, הפתוחה לכיוון שד' הרצל אשר תשתלב בחזית המסחרית של הבניינים הצמודים. בקומת הקרקע, לובי כניסה ושטחים משותפים לדיירי המבנה ושילוב של חזית מסחרית, מעל קומת הקרקע מגדל בין 20 קומות לדיור מוגן/מקבץ דיור וקומה חלקית למתקנים על הגג. תא שטח 202 מגרש זה נרכש ע"י יזם התכנית ובתחומו קיים מבנה ציבור (בית "לזרוס" לשעבר) המיועד להריסה ובמקומו תותר הקמת בניין לשימוש בית אבות פרטי בגובה 11 קומות מעל קרקע הכוללת שטחים לפעילות משותפת של דיירי הבניין ובגג העליון שטח למתקנים טכניים, הכל מעל 2 קומות תת-קרקעיות. מספר חדרי בית האבות בהתאם לפרוגרמה של משרד הבריאות.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>תאי שטח 401,402,403,407 1. מבנים ומוסדות לחינוך, דת, תרבות בכד' כגון בתי-ספר, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער/קשישים, מרכזים קהילתיים/מתנ"סים, מוסדות תרבות ואומנות, בתי-כנסת וכל מוסד ציבורי הנדרש על פי פרוגרמה של היחידה האסטרטגית בעירייה. 2. משרדי הרשות העירונית. 3. ספריה עירונית. 4. משרדים/תעסוקה וחזית מסחרית מזערית.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>תא שטח 401 מגרש צמוד למגרש התנעה 102</p> <p>תותר הקמת מבנה משולב למוסדות ציבור, משרדים/תעסוקה, וחזית מסחרית מזערית לכיוון ציר הרצל בקומת הקרקע.</p> <p>גובה המבנה עד 6 קומות.</p> <p>המבנה יכלול שלוחת מתני"ס, 6 כיתות גני ילדים, מרכז לבריאות המשפחה, פעילות תרבותית ושטחים למשרדי שירותים עירוניים כמענה לפינוי מתוכנן של אותם שירותים הקיימים במבנה שברחוב ז'בוטינסקי ובהתאם לקביעת היחידה האסטרטגית של העירייה.</p> <p>המבנה ייבנה ע"ח היזם ויעבור לבעלות הרשות המקומית במסגרת הפקעה לצרכי ציבור. השטח המבונה ייקבע בסיכום עם עיריית אשדוד.</p>	א
<p>תא שטח 402</p> <p>תותר הקמת מבנה למוסדות ציבור כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון נער/קשישים וכד' על פי צרכים שייקבעו ע"י היחידה האסטרטגית בגובה 4 קומות.</p>	
<p>תא שטח 403</p> <p>מיועד לגנים /מעונות יום (במקום מקלט קיים על שצ"פ קטן בצומת רחובות שבי ציון/המעפילים)</p>	
<p>תא שטח 404</p> <p>התכנית מוסיפה זכויות בנייה לצורך הגדלת שטחים של בית-ספר יסודי קיים ומרכז קהילתי תוך שילוב מבנה קיים של הספרייה העירונית המתוכננת להתפנות ולעבור למבנה חדש שייבנה במתחם מעפילים דרום וכן צירוף של חלק משצ"פ קיים.</p>	
<p>תא שטח 404 - מגרש צמוד למגרש התנעה 111</p> <p>מבנה ציבור שייבנה ע"ח היזם ויועבר לבעלות הרשות המקומית במסגרת הפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>גובה המבנה עד 6 קומות מעל 2 קומות תת-קרקעיות ויכלול בתוכו הספרייה העירונית אשר תפונה ממקומה הנוכחי בפארק רובע ב' ושתכן במבנה חדש זה. (?????????).</p> <p>המבנה בו שוכן היום הספרייה העירונית נכלל בתחום תכנית זו .</p> <p>בשאר הקומות ימוקמו שימושים ציבוריים, בתיאום ובאישור של אגף התכנון והיחידה האסטרטגית של העירייה.</p> <p>השטח המבונה ייקבע בסיכום עם עיריית אשדוד. ?????</p>	
<p>תא שטח 405</p> <p>התכנית מוסיפה זכויות בנייה ומגילה שטח קרקע לצורך הגדלת שטחים עבור בית-ספר יסודי במבנה קיים בו שוכן מרכז קהילתי, ע"ח חלק מהשצ"פ הגדול המרכזי של רובע ב' והדרך המשמשת חנייה.</p> <p>תתאפשר בנייה עבור שימושים נוספים המתאימים לשילוב עם בית הספר.</p>	
<p>תא שטח 406</p> <p>יצירת מגרש נפרד מתוך השצ"פ הגדול המרכזי של הרובע לטובת הספרייה העירונית הקיימת.</p>	
<p>תא שטח 407</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	מתחם למבני ציבור קיים בצידו הצפון-מזרחי בתכנית בו ממוקמים מבני ציבור רבים במצבים פיזיים שונים, ביניהם בתי-ספר מקיף א' ומקיף ב', בריכת שחייה, מכללת סמי שמעון ומבנים נוספים המשרתים את הרשות המקומית (האמורים ליהרס במסגרת התכנית ותמורה לבנייה שחטים אלו בתא שטח 401).
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	תאי שטח 601-606 1. פיתוח אינטנסיבי על ידי נטיעות, גינון, בריכות נוי וכו'. 2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות, פינות ישיבה. 3. מתקני משחקים ומתקני ספורט.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	תאי שטח 801-804 דרכים מאושרות לתנועה רגלית ומוטורית, תשתיות תת-קרקעיות כגון גז, חשמל, ביוב, מים, תקשורת, מתקני תאורה. גינון, ריצוף, רהיטי רחוב, תחנות תחבורה ציבורית.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 2. לאורך תוואי הדרך יינטעו עצים בוגרים ועצי צל. 3. כל מערכות התשתיות יהיו תת-קרקעיות. 4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרכים לתנועה רגלית ומוטורית, תשתיות תת-קרקעיות כגון גז, חשמל, ביוב, מים, תקשורת, מתקני תאורה. גינון, ריצוף, רהיטי רחוב, תחנות תחבורה ציבורית.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 2. לאורך תוואי הדרך יינטעו עצים בוגרים ועצי צל. 3. כל מערכות התשתיות יהיו תת-קרקעיות. 4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי.
4.8	מגורים ב'
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מפלח מתחת לכניסה הקובעת	מפלח הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה - מפלח 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		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מפלח הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	(3) 30		93.2	205	70	1708	37538	(2) 8800		9583	(1) 19162	2198	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
											440		101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
											1010		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
											2528		101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	(3) 18		60.5	80	70	1296	17174	(2) 5290		3740	(1) 8150	1321	102	מגורים	מגורים ד'		
											820		102	תעסוקה	מגורים ד'		
											968		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
4	(3) 30	115	94	205	70	1719	37466	(2) 8720		9583	(1) 19162	2180	103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
											(4) 2842		103	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
											1010		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	(3) 20		51.04	105	70	1118	22999	(2) 8228		4908	(1) 9862	2057	104	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
											(4) 4113		104	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		

תכנית מס': תמל/ 2022 - שם התכנית: תכנית פינוי בינוי בציר הרצל - רח' המעפילים - רובע ב'

מספר קומות	מפלח מפלח מפלח מפלח (מטר)	גובה מבנה - מפלח מפלח מפלח מפלח (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	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
											610		104	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים
4	(3) 30		100.6	205	70	1811	36894	(2) 8148		9583	(1) 19162	2037	105	מגורים	מסחר ומוסדות ציבור
											(4) 3795		105	מסחר	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
4	(3) 30		101.4	201	70	1826	36188	(2) 7928		9397	(1) 18863	1982	106	מגורים	מסחר ומוסדות ציבור
											458		106	מסחר	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
											(5) 2436		106	תעסוקה	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
											1124		106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
4	(3) 9		54.2	90	70	1020	16934	(2) 6640		3019	(1) 7275	1660	107	מגורים	מגורים ד'
											302		107	מסחר	מגורים ד'
											206		107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	(3) 9		50	90	70	972	17498	(2) 7204		3019	(1) 7275	1801	108	מגורים	מגורים ד'
											302		108	מסחר	מגורים ד'
											206		108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	(3) 30		132.6	212	70	2100	33553	(2) 6392		9911	(1) 17250	1598	109	מגורים	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
											(5) 395		109	מסחר	מגורים מסחר ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 2022 - שם התכנית: תכנית פינוי בינוי בציר הרצל - רח' המעפילים - רובע ב'

מספר קומות	מפלח	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
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
											2222	109	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
											558	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
4	(3) 9		53.12	90	70	1008	17070	(2) 6776		3019	(1) 7275	1694	110	מגורים ד'
											300	110	מסחר	מגורים ד'
											210	110	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	(3) 30		106	201	70	1893	35833	(2) 7572		9397	(1) 18563	1893	111	מגורים מסחר ותעסוקה
											494	111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											736	111	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
											2428	111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	(3) 18		73.5	80	70	1380	16740	(2) 4348		3740	(1) 8150	1213	112	מגורים ד'
											276	112	מסחר	מגורים ד'
											560	112	תעסוקה	מגורים ד'
4	(3) 30		90.2	201	70	1746	36659	(2) 8400		9396	(1) 18862	2100	113	מגורים מסחר ותעסוקה
											432	113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											938	113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין מונה הדפסה 47



תכנון זמין מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 2022 - שם התכנית: תכנית פינוי בינוי בציר הרצל - רח' המעפילים - רובע ב'

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
										100	500		201	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
2	(3) 16	62			70	847.5	17400	(2) 4000	600	4600	7600	2053	202	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
										100	500		202	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
								793	1189	396	1982	991	401		מבנים ומוסדות ציבור
								634	951	317	1584	792	402		מבנים ומוסדות ציבור
								434	651	217	1084	542	403		מבנים ומוסדות ציבור
2	(3) 6	28			70	480	35420	14760	2950	5900	11810	7381	404		מבנים ומוסדות ציבור
2	(3) 6				70	479	6969	2900	580	1163	2326	1454	405		מבנים ומוסדות ציבור
2	(3) 8				70	480	324829	135348	27069	54134	108278	67674	407		מבנים ומוסדות ציבור
4					100	400	1072	(6) 1072				268	601		שטח ציבורי פתוח
4					100	400	1072	(7) 1072				268	602		שטח ציבורי פתוח
4					100	400	1304	(6) 1304				326	603		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מספר קומות	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	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5					100	500	2720	2720				(8) 544	604		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי בנין (מטר) לפי המסומן בתשריט.
- ב. עמודת סה"כ שטחי הבניה כוללת שטחי המרפסות שמתווספים לשטח עיקרי ומופיעים בעמודה נפרדת.
- ג. מספר קומות מעל בכניסה הקובעת כולל קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג העליון של כל המבנים ביעודים משולבים מגורים מסחר ותעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 14 מ"ר למרפסות לכל דירה מתוכננת בפועל בנוסף למצוין בטבלה..
- (2) כולל חניה ומתקנים לכל השימושים במגרש.
- (3) לא כולל מתקנים על הגג.
- (4) ב-3 קומות.
- (5) ב-2 קומות.
- (6) לחניה מוצמדת לתא שטח 101.
- (7) לחניה מוצמדת לתא שטח 103.
- (8) לחניה מוצמדת לתא שטח 404.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פינני - בינוי לפי היחס של 1: 4.9 וכאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בחלק מהדירות המיועדות לפינני, כך שלאחר הסכמתם ניתן יהיה להתיר בניית בניין ראשון ומרתף חניה בגובה עד 35 קומות מגורים. לאחר מכן הוצאת היתר בניה להריסה של הבניינים הנותרים ובניית המשך מרתפי החנייה והבניינים הנוספים.

מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב.

2. ייתכן שינוי בשלבויות הבצוע בכפוף לאישור הועדה המקומית.

3. היתר בנייה לכל מבנה נוסף יכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינני.

4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל תא שטח כנספח לבקשה להיתר שיכלול :

א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.

ב. 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 חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

ב. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.

ג. היתר לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83- ג' לחוק, מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ד. אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המקומיות.

ה. תאום התכנון המפורט של מערכת האיוורור בחניון עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.

ו. הגשת מסמך " ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.

ז. הצגת נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות- טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.

6. הצללה ומשטר רוחות : אישור מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.




7. 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.

8. הגשת מסמך הערכת כמויות פסולת בניה ועודפי חפירה לאישור ממנו יגזרו הנחיות טיפול ופינוי בתיאום מול איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד חבל יבנה.

9. אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.

10. הגשת נספח סביבתי המסדיר את הממשק בין המסחר למגורים בהיבטי תפעול (חניות/אזורי טעינה ופריקה) רעש, איכות אוויר/ריח, חומרים מסוכנים וכו', מאושר ע"י איכה"ס.

התכנון יכלול תכנית אוורור המפרטת לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חימום וכן חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכניות והתייחסות לריחות, אוורור וחומ"ס.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.1</p> <p>11. סיכונים סיסמיים :</p> <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 412 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף, הכולל סכמה סטאטית לתכנון.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p> <p>12. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>13. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>14. 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 השתייה. המיגון יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>15. 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p style="text-align: center;">הוראות בזמן בניה</p> <p>6.2</p> <p>1. 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.</p> <p>2. תכנית התארגנות אתר הבניה תכלול הפרטים הבאים :</p> <p>א. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.</p> <p>ב. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבניה) תשל"ט 1979.</p> <p>ג. שעות העבודות הבניה בתחום התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 6:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.</p> <p>ד. הגנרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי ממגורים קיימים ושימושים רגישים, למגנם אקוסטית.</p> <p>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.</p> <p>ו. יש להציב שירותים כימיים באתר הבניה. השירותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.3</p> <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 style="text-align: center;">חשמל</p> <p>6.4</p> <p>ראה נספח חשמל בסוף הוראות התכנית.</p>

<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. החניה תהיה על פי תקן ארצי התקף לעת הוצאת היתרים עבור אזור צמוד לתחבורה מיועדת להסעת המונים. 2. החניה תהיה רובה תת קרקעית. 3. תתאפשר חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה. 4. החניות המיועדות למבנים הציבוריים יהיו זמינות לשימושי הציבור ולא תותר מניעת כניסה לציבור.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.6</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<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>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>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 ויזה 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 ביתר בנייה. 5. אין באמור לעילכדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. 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 חושדים 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.</p>	
<p>איכות רוחות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. אקלים רוחות: על מנת למנוע השפעה שלילית על השטחים הציבוריים סביב הכניסות למבנים, יש לטפל ע"י</p>	

בניית אלמנטים בהתאם לדו"ח ההצללה והרוחות הנספח לתכנית.

1. פרגולות היקפיות אטומות מעל גובה הכניסה לבניין, בעיקר בחזית הצפונית והמערבית, בעומק שלא יפחת מ- 3 מ'.

ב. בניה ירוקה :

* המבנים בשטח התכנית יידרשו לעמוד בתקן 5281 לבנייה ירוקה ברמה של "בניין ירוק"
* תכנון המבנים יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה בהתאם להניות 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 ציבוריים וכדומה.

5. בצירוף מעברי הולכי רגל ומדרכות ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).

6. בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי עמידות, כמו בתכות 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 להחדרה 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 בכסוף לתקן בקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

ג. פינני פסולת :

מערך פינני הפסולת שישרת את המבנים יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.

תוכן תשתית לפינני פסולת מוצקה בשטח התכנית באמצעות מצנחות, קווי הולכה ומרכז קליטה, הפרדה, דחיסה ושינוע או במערכת חילופית אחרת עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית.

מערך אצירת פסולת יתוכנן תוך הפרדה בין מתקני האצירה של השטחים המסחריים מאלו של שטחי המגורים.

ד. הנחיות משרד הבריאות (מגורים משולבים במסחר)

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

3. יתוכננו סידורי אשפה נפרדים עבור חנויות המזון.

4. 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.



6.11	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"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%.</p>
6.12	הוראות בינוי
	<p>הוראות לבניית חזית מסחרית :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה. 2. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד. 3. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה). <p>הוראות להקמת קולונדה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0 2. השטח שתחת קולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות. 3. בשטח שתחת קולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירותות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. 4. בשטח קולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. <p>הנחיות משרד הבריאות בעניין מגורים משולב עם מסחר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מטר. 2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 3. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף עסקים ולאגף המגורים. 4. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 5. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 6. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 8. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר פעילות, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. <p>הנחיות משרד הבריאות לשילוב מגורים וגן ילדים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גן ילדים/מעון יום יהיה יחידה עצמאית, ימוקם בקומת המסד או בקומת עמודים מפולשת עם חצר צמודה מקורה וכניסה עצמאית מהרחוב.



6.12 הוראות בינוי	6.12
<p>2. התנועה -כניסה/יציאה לגן הילדים/מעון יום תהיה נפרדת ממערכת התנועה של שימושי המבנה האחרים.</p> <p>3. חצר הגן לא תמצא מתחת למרפסת, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר, אלא אם הוקם קירווי המגן מפני נפילת חפצים ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. מערכת האינסטלציה עבור גן הילדים תהיה נפרדת ממערכת האינסטלציה של מבנה המגורים. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטח חצרות הגן.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח תשריט מצב מוצע, מצב מתוכנן וכן הגדלה של קבוצות עצים.</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>1.1. תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>1.2. תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>1.3. שטחים ציבוריים פתוחים/שטחים פרטיים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ ו/או שפ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ ו/או שפ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ ו/או שפ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>1.4. רחבות* עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p>	



6.13

שמירה על עצים בוגרים

1.5. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנ בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעתים בגשת 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

3. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה.

א. כללי - עצים לכריתה והעתקה יש לקבל היתר מפקיד יערות עירוני אשדוד לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום המומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן עבודות המתקיימות בשטח. כל עבודות כריתה והעתקת עצים יבוצעו עי גוזם מומחה מטעם משרד החקלאות.

ב. עצים לכריתה ביצע כריתת העצים יבוצע לאחר קבלת היתר מפקיד יערות עירוני אשדוד. עצים לכריתה יסומנו ע"י אגרונום מלווה בסרט צהוב בהתאם לתוכניות והיתרים שאושרו ע"י פקיד יערות . ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות עירוני אשדוד ויחשב כחלק מתקציב ביצוע העבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.

ג. עצים להעתקה עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ . במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה.

ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



מאוסר ז ניסוי
30/9/22

10 x ת"מ
10 x ז"מ
10 x ס/ו/ו/ו
10 x ת"ק
10 x ז"מ



יורית אשדוד
לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

ג.א.ג.

תכנית מס' 603-0380584
פינני-פינני, כ-ציר הירוק- רח' המעפילים
חלק ב'



כתב התחייבות ושיפוי

איבריקה ופאול פ. צ'פמן בע"מ 514990134

חברת איבריקה ופאול פ. צ'פמן בע"מ.פ. 514990134

בע"מ (להלן: "החברה") הן

זיום ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הדועים כמורשים בחלק

מחלקה בגוש 229, 175-176, 118, 46-46, 47-47, 184-184, 513-513, 525, 526, 512-512 (להלן: "המקרקעין").

והחברה יזמה והגישה לועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה

המהווה שינוי לתכנית מפורטת 603-0380584 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין השאר:

10.5/03/3

השאר:-

פינני-פינני, כ-ציר הירוק- רח' המעפילים. פ.



והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

והואיל

לפיכך, החברה מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משביחה את המקרקעין (להלן: "השביחה").
2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות ו/או תביעות כנגד הועדה ו/או כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או מכח כל עילת אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איוון.
3. בנוסף לכך, במסגרת ההליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר ירידה ו/או הפחתת ערך המקרקעין.
4. החברה מתחייבת לשלם לועדה מחצית השבחה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה ותתגלע מחלוקת בין החברה לועדה בנוגע לשיעור מחצית השבחה, החברה מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השבחה.
5. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי מימוש זכויות במקרקעין במלואו או בחלקו לא יתבצע, אלא לאחר שהחברה ביצעה התשלום האמור בסעיף 4 לעיל או חלקו, בהתאם למימוש.
6. החברה מתחייבת לשפות ולפצות את הועדה בעבור כל חיוב בו תחוייב בשל תביעות שתוגשנה כנגדה, בין אם לפי סעיף 197 לחוק ובין אם לפי כל עילה אחרת, לרבות אך לא רק בגין כל תביעה שתוגש כנגדן על ידי המחזיקים ו/או בעלי הזירות/יחידות שהוקמו ו/או שיבנו במקרקעין. התחייבות זו כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הועדה לצורך ניהול הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל הליך נוסף שיתקיים בעקבות הגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט עו"ד, שמאים ומומחים.





התחייבות זו תחול, בין אם הועדה החליטה לקבל את התביעה ובין אם ועדת הערר או בית המשפט חייב את הועדה בתשלום פיצויים ובתנאי שהועדה הודיעה לחברה על הגשת התביעה ונתנה לה הזדמנות להשמיע טענות הגנה לתביעה, לפני קבלת החלטה.

7 החברה מתחייבת לבצע את התשלום, על פי התחייבותה במסמך זה, לפחות 7 ימים לפני מועד התשלום שיקבע על ידי הועדה המקומית; ועדת הערר; בית משפט או כל ערכאה אחרת.

8 התחייבות זו הינה בלתי חוזרת והיא תחול גם אם מכל סיבה שהיא יתבצעו בתכנית שינויים או תוכן תכנית חדשה.

9 התחייבות זו תחייב את חליפנו.



במידה שהחברה תעביר זכויותיה במקרקעין לאחר (להלן: "הרוכש"), היא מתחייבת לוודא שהרוכש יחתום על התחייבות כדוגמת התחייבות זו והתחייבות זו תהא תקפה כל עוד לא נכנס הרוכש בנעלי החברה.

10 החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לועדה המקומית לתכנון ולבניה ולעיריית אשדוד שלא ליתן לה תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ולפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אלא לאחר קיום כל התחייבויותיה הנ"ל.

11 במידה שהחברה תטען להעדר חבות לתשלום מחצית ההשבחה ו/או להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ו/או לעירייה מכת מסמך זה ו/או בעקבות אישור התכנית ו/או בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשבחה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשבחה כפי שנקבע או שיקבע על ידי שמי הועדה המקומית, כצרוף הפרשי תצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.



ולראיה באנו על החתום היום: איבריקה מעפילים דרום בע"מ
איבריקה מעפילים צפון בע"מ ח.פ. 514990175
ח.פ. 514990134

חתימה וחותמת

אישור

טדי מנשה עו"ד
מ.ר. 24174
29 אשדוד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזאת כי: מר _____ חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מורשה חתימה מטעם איבריקה מעפילים דרום בע"מ וכי חתימתו מחייבת את _____ לכל דבר ועניין.
היום: 28/7/19

חתימה וחותמת: טדי מנשה עו"ד
מ.ר. 24174
29 אשדוד
האורגים

