חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : 603-0461319, תמא/1,	**גוש:** 2065	**חלקה:**	**מגרש:** 31	**ת. בנין:** 5852	
תכניות נוספות : 50/114/03/3מג, 603-0295667, תמא/3/38, 3/מק/2140מג					
חלקות נוספות : גוש : 2065 חלקה : 31 (מגרש 31), 40 (מגרש 31),					
עיריית אשדוד	**היתר בניה מספר:** 20240044		**מספר בקשה:** 20240044		
רשות מקומית: אשדוד	**שכונה:** בקמה		**כתובת הבניה:** שדרות בן גוריון		
מספר בקשה רישוי זמין: 10000145513					

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	שרבט יצחק ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ	511565749	הרב לוין 10 עפולה	39010	03-5176550
בעל הנכס	עיריית אשדוד- מח' נכסים	500200704	הגדוד העברי 10 אשדוד		
	שרבט יצחק ובניו כחוכר רשום בשם מדינת ישראל				
עורך הבקשה	זהר אלטמן	025693177	הסדנא 3 טירת כרמל	03204	04-8882408
מתכנן שלד הבנין	רן משען	029437522	מלחמת ששת הימים 1 טירת כרמל		048217322

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.
לא הוחל בעבודה, בבניה או בשימוש על פי ההיתר בתוך 3 שנים מיום מתן ההיתר, יפקע ההיתר.
הופסקה העבודה או הבניה בטרם הושלמה לתקופה העולה על שנה, יפקע ההיתר.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה : **ועדת משנה בישיבה מספר: 202405 בתאריך: 15/07/24**

מותר: הקמת 3 בניני מגורים בני 26 קומות, הכוללים 410 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה; והקמת מבנה תעסוקה והקמת מבנה תעסוקה בן 13 קומות וגג טכני
ארבעת הבניינים הינם מעל חניון תת קרקעי משותף, בעל 5 קומות. קומת המרתף הראשונה כוללת חניון לשימוש הציבור.
מבוקש במגרש 41 בבעלות ובהסכמת עיריית אשדוד חדר שנאים תת קרקעי.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ,תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
אין להתחיל בביצוע עבודות נשוא ההיתר, אלא לאחר קבלת אישור מחלקת הפיקוח על הבניה בהתאם למפורט בנספח 1 להיתר.
לא יותר איכלוס ו/או שימוש, טרם קבלת אישור להספקת תשתיות (טופס 4), מאת הוועדה המקומית.
עמידה מלאה בדרישות רשות מוסמכת (רשות הכבאות, משרד הבריאות, איכות הסביבה, פקע"ר) הינן ת לתעודת גמר
תנאי בהיתר :
יקבעו תנאים מפורטים שישולבו בהיתר הבניה ונספחיו, בדבר יעוד שטחי החניה, כולם או מקצתם, כחניון לשימוש הציבור :
תנאי לפיו שטחי החניה בקומת מפלס המרתף הראשונה)מפלס - 1 (הכוללת חניון לשימוש הציבור, חניות אלו לא יוצמדו למשתמשים מסוימים או פרטיים ויקבעו הוראות מחייבות בנוגע להסדרי החניה בחניון לשימוש הציבור.

שלב תחילת עבודות:
עמידה בתנאי מחלקת פיקוח
אישור אגף חשמל מאור לשלב זה.
אישור מח' נטיעות לשלב זה.
אישור חברת בזק.
קבלת "אישור שלב א" (אישור על תכנון המבנה) ממכון התעדה לפי תקן 5281 לבניה ירוקה.
רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, לפי - 27 לתקנות המקרקעין)ניהול ורישום(, –התשע"ב – 2011 , בגין התנאי הנ"ל לרישום זיקת הנאה".
רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, לפי - 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011 , בגין התנאי הנ"ל לרישום זיקת הנאה".

אישור גמר בניה:
אישורים הנדרשים לת.גמר לבניינים

אישור אגף חשמל מאור לשלב זה.
אישור מח' נטיעות לשלב זה.
אישור אגף תברואה לשלב זה.
אישור אגף הניקוז לשלב זה לרבות אישורו לביצוע ריצוף מנקז בהתאם להוראות פרק המים בתמ"א 1 והנחיות המרחביות התקפות". בפרוייקטים בהם מותקן ריצוף חוץ מנקז של חברה ארקרשטיין יידרש אישור מפקח מטעם חברה.
קבלת "אישור שלב ב" (סיום הביצוע) ממכון התעדה לפי תקן 5281 לבניה ירוקה
רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין, על מקרקעי ההיתר כי, תובטח זכות מעבר ציבורי להולכי רגל כמפורט בסעיף 6.12 לתכנית וכפי המסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 6.4 (1) לתכנית.
רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין, על מקרקעי ההיתר כי, קיים חניון לשימוש הציבור כמפורט בסעיף 6.3.1 לתכנית בכל הנוגע לתא שטח 31 .
אישור עורך נספח הניקוז על ביצוע ההמלצות
תנאי לתעודת גמר יהיה אישור היועץ האקוסטי של הפרויקט על התקנת כל פרטי הבניין בהתאם להמלצות הדו"ח. לרבות מפרט אלומיניום חלונות ודלתות המספק הנחתה אקוסטית של 30db בחזיתות הפונות לשד' בן גוריון ו28db לרח' ויצמן
אישור בחתימת יועץ הקרינה של הפרויקט, המאשר את התקנת כל לוחות המיגון בהתאם להמלצות הדו"ח

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 15737:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.098	בניה - שטחי שרות	54992.21	מ"ר	37.65	2070456.71
1.00.100	בנייה חדשה - בניה חדשה מגורים	53100.01	מ"ר	37.65	1999215.38
1.00.104	בניה - מרפסות גזוזטראות	4171.98	מ"ר	37.65	157075.05
	סך הכל אגרת בניה:				4226746.00

פקדון שולם בתאריך 06/06/22 לפי קבלה מספר 214015083

יתרת האגרה מס' 15737 **שולמה בתאריך** 11/06/25 **לפי קבלה מספר** 322725052

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 **שנים מיום נתינתו.**

תאריך הפקת היתר: 09/06/2025

תאריך נתינת ההיתר: _____/_____/_____

חותמת הועדה המקומית

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

אדר' איאד יוסף בלעום
מהנדס העיר
עיריית אשדוד

אדר' איאד יוסף בלעום - מהנדס העיר **גבי כנפו - ממ"ק ראש העיר**

לוט : עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות) ,התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

"ממונה מטעם רישוי"

אינג' ג'ני רוזנבלט
מנהלת אגף רישוי בניה
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מינהל הנדסה

נספח 1 להיתר מס' 20240044

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

1. תכנית לארגון אתר ואישור תחילת עבודות

1) בהתאם לחובת בעל ההיתר אין להתחיל בעבודות בניה/ הריסה שעליהן ניתן היתר בניה ולא ימשיכו בהן ללא קבלת אישור תחילת עבודות הבניה ממחלקת הפיקוח על הבניה.
** **התחלת עבודות הבניה ללא האישור כאמור הינה "עבודה אסורה" ובניגוד לתנאי ההיתר בהתאם להוראות החוק.**
2) תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות הינו הגשה וקבלת אישור עמידה בגיליון הדרישות ומינוי בעלי תפקידים באתר הבניה הכולל הצגת תכנית התארגנות חתומה ע"י מלוא הגורמים הרלוונטיים המנויים בהנחיות לביצוע במידע להיתר.
3) יש לבצע גידור ושילוט האתר על פי תכנית התארגנות מאושרת וחתומה כדין ובכפוף לקבלת אישור מפקח על הבניה.
4) בידי מנהל העבודה באתר יהא עותק אישור תחילת עבודות חתום, היתר בניה חתום וכן עותק תכנית התארגנות אתר חתום כדין.

2. הוראות בטיחות באתר העבודה וסביבתו

1) על פי תכנית ההתארגנות יוצב שלט במקום בולט בחזית אתר הבניה, ברור וקריא ובו יצוינו שם הפרויקט, מספר ההיתר, מהות ההיתר, מהות העבודה, קבלן מבצע, קבלן משנה, ממונה בטיחות, מנהל עבודה, אדריכל, מתכנן השלד, מהנדסי אינסטלציה – יש לפרט את שמם המלא,מס' רישומם על פי כל דין,רישום כתובתם ומספר הטלפון שלהם.

** **שלט זה הינו בנוסף לשלטים שיש להציבם לפי כל דין לרבות "תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (הצבת שלטים על ידי קבלנים רשומים), תשל"ו – 1976."**

2) כל העבודות יבוצעו ע"פ פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל- 1970. חפירות יסודות, מרתפים, ניקוזים, דיפון וכו' יש לבצע בהתאם למפמ"כ 406 (דיפון חפירות בורות ותעלות להגנת העובד), ת"י 940 (פרק ה' חפירות מדרוניים, מילוי וניקוז).
3) על בעל ההיתר ו/או הבונה לבדוק את אתר הבניה ולהודיע לאגף ההנדסה על כבלים תת קרקעיים, כבלי חשמל, מים וביוב העלולים להינזק, או להוות סכנה לציבור.
4) על בעל ההיתר להקים גדר אטומה מפח גלי חדש בגובה 2 מ' לפחות לפי דרישות הוועדה, לאורך גבולות המגרש, לפני תחילת הבניה וכן להציב שלט אזהרה. הגדר והשילוט חייבים להימצא באתר הבניה עד לגמר הבניה. האתר יהיה מגודר מכל צדדיו עם שער כניסה כולל נעילה עם מפתח כלפי אתר הבניה. ניתן יהא להחליף את גדר הפח הגלי לגדר רשת וזאת בתום ביצוע מלוא העבודות האמורות בהיתר הבניה ובכדי לבצע את עבודות הפיתוח ולפרק זמן קצוב שלא יעלה על 3 שבועות.
5) ככל והגדר פונה לחזית הרחוב יש לבצע תיאום עם אדריכל העיר והגורמים המוסמכים ולהתקין גדר מדברת.
6) כל עבודה תבוצע בהשגחת מנהל עבודה מוסמך ובפיקוח צמוד של מהנדס בנין.
7) על בעל ההיתר להבטיח סידורים להגנת הציבור ביום ובלילה על פי החוק (ע"י סידור מעברים בטוחים, סימני אזהרה, שלטים וכו') ולשביעות רצון מהנדס העיר. אם במהלך הבניה נעשה שימוש בעגורן יש למקם את העגורן במקום שזרוע העגורן לא תחדור בקו אווירי מחוץ לגבולות המגרש.

3. מניעת מטרדים סביבתיים

1) לפני התחלת הבניה יש להזמין מד מים לבניה מחברת "יובלים" ומד חשמל מחח"י לאחר קבלת אישור תחילת עבודות.
2) יש לשמור על ניקיונו ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה (ציבורי או פרטי).
3) אין לחרוג משטח המגרש המגודר במהלך כל שלבי הבניה.
4) פסולת וחומרי הבניין יסולקו מהמקומות השונים של הבניין באמצעות שרוול מפלסטיק, או שרוול סגור המורכב מלוחות עץ למניעת מטרדי אבק. על הקבלן המבצע לדאוג להצבת מיכל באתר לאחסון פסולת בניה ולכסות אותו בבד אטם למניעת אבק. פסולת בניה, אשפה ולכלוך יסולקו מאתר הבניה וסביבתו לאתר מורשה והקבלות לגבי שפיכת הפסולת ימסרו למחלקת הפיקוח טרם הוצאת תעודת גמר.
5) אין לבצע עבודות בניה או לגרום למטרדי רעש בין שעות 19:00 ל- 6:00 ובערב חג ושבתות החל מהשעה 6:00 בבוקר ועד שעתיים לפני כניסת השבת והחג. במידה וקיים צורך להאריך את שעות העבודה יש לקבל את אישור ראש העיר ובליווי מנהל עבודה נוסף.
6) על בעל ההיתר לתקן כל נזק לצינורות, גדרות, מדרכות וכל נכס או רכוש פרטי או ציבורי שיפגע כתוצאה מעבודות הבניה. כל מדרכה שניזוקה תיסלל מחדש בשלמותה ע"י בעל ההיתר ו/או הבונה, לפי הנחיות לשכת מהנדס העיר.
7) יש להציב פיגומים בתוך גבולות המגרש ולהתקינם ע"י בונה פיגומים מוסמך ע"פ תוכנית מאושרת של המהנדס ובאחריותו. כמו כן, יש לעטוף את הפיגום בבד רשת צפופה למניעת נפילת חומרי בנין.

8) אסור לבעל ההיתר ו/או הבונה לחסום, או לשנות כל מעבר, דרך ושביל ויש לעשות מלוא העבודות בתיאום עם מחלקת תשתיות.
9) אין להשאיר כל חומרי בניה בזמן הבניה מחוץ לשטח המגודר על פי תוכנית התארגנות.
10) בעל ההיתר אחראי למניעת לכלוך ואבק על ידי הרטבה וטיפול על ידי חומרים מייצבים של מיסעות בשטח האתר וכן דרכי גישה זמניות לאתר. יש לדאוג לכיסוי המשאיות היוצאות מהאתר למניעת פיזור חומרים ואבק בכבישים.
11) יש למנוע היקוות מים או שפכים בשטח האתר.
12) הציוד המכני באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים ולא יופעל בשעות מנוחה, שבת וחג כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) -1992.
13) אין להפעיל מערכת כריזה באתר.
14) אין לכסות כל תעלה או ביוב ואין להשתמש בכל כלי סניטרי אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהמפקח הוועדה.

4. תנאים כלליים:

1) בעל ההיתר ו/או הבונה חייב להציג כתנאי לקבלת ההיתר, אישור הסכם עם המעבדה לבדיקת חומרי בנין של הטכניון, או מכון התקנים, או מעבדה מאושרת אחרת, לפי בחירתו, בדבר בדיקות החובה שעליהם לבצע עבורו. על בעל ההיתר להמציא לאחר גמר הבניין, טופס מסכם בו תוצגנה כל הבדיקות אשר נדרשו כתנאי להיתר ואשר בוצעו ע"י הגוף הבודק, כתנאי לקבלת תעודת גמר.
2) חל איסור על עקירת עצים מוגנים ללא אישור אגף הנטיעות בעירייה ואישור קק"ל. עקירת עצים לא מוגנים תיעשה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י אגף הנטיעות. כל עץ חובה להעתיקו למקום שיורה אגף הנטיעות.
3) בעל היתר הבניה לא יגור במבנה נשוא היתר הבניה, לא ישתמש בו ולא ירשה לאחר לגור בו או להשתמש בו וזאת עד לקבלת תעודת גמר.
4) לא יוחל שימוש בבניין או בתוספת לבניין לפני השלמת כל תנאי ההיתר וקבלת תעודת גמר.

אי עמידה בכל האמור לנספח זה מהווה סטייה מהיתר בניה ועבודה אסורה על פי דין.
אין בתנאים המפורטים בכדי לפטור את בעל ההיתר ממילוי כל תנאי אחר הנדרש על פי חוק.