

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/119/03/3

מלונאות ונופש בחוף לידו "אשדוד"

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 05.05.2015
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

סוג התוכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>27/12/15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר תאריך: <u>27/12/15</u> יו"ר הוועדה המחוזית: <u>מ"מ</u></p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

על מנת לחזק את אשדוד כמרכז תיירות, וכן כדי לשפר משמעותית ולפתח את רצועת החוף הצפונית ולהפכה למתחם תיירותי ראוי למיקומו של המגרש על שפת הים, מבקש היזם לשנות את יעוד הקרקע מאזור מיוחד לפיתוח שפת הים לאזור מלונאות ונופש לפי תכנית בינוי רעיונית מאושרת בתכנית אב – חוף לידו אשדוד תב/686.

המלון המוצע משתלב עם השטח הציבורי הפתוח שבסביבתו. התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה ומסדירה אותן בהתאם לחוק התכנון והבנייה וקובץ התקנות, כמו כן כוללת התכנית שינוי בקווי הבניין והגובה המותר לבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 3/119/03/3

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מלונאות ונופש בחוף לידו "אשדוד"	שם התוכנית	1.1
מתן תוקף	שטח התוכנית	1.2
	מהדורות	1.3
20	מספר מהדורה	
20.11.14	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
לא רלוונטי	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד
 - קואורדינטה X 635/186
 - קואורדינטה Y 165/754
- 1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בחוף לידו אשדוד
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית אשדוד
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב אשדוד
 - שכונה חוף לידו
 - רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2061	מוסדר	חלק מהגוש		143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
1/119/03/3	12, 10
תא/87 תשריט איחוד וחלוקה	12 א'
60/101/02/3	25, 106, 95

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/119/03/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מסי' 1/119/03/3 ממשיכות לחול.	2615	27.3.1980
2/119/03/3 כוללת תכנית אב לחוף תב/686	כפופה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	כפופה לתכנית אב תב/686 (תכנית בינוי לחוף) למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5273	18.2/2004
תא/87 תשריט איחוד וחלוקה	כפופה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו			23/6/1986
תמ"א 13	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	לתכנית זו נדרשת הקלה מתמ"א 13 לעניין שינוי משצ"פ למלונאות ונופש		1983
60/101/02/3	כפופה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו		6255	26.6.11

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל יהודה פייגין אדריכל טומי ריגלר	120/11/14		19		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל יהודה פייגין אדריכל טומי ריגלר	20/11/14	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל יהודה פייגין אדריכל טומי ריגלר	20/11/14	1		1: 250	מחייב לגבי מפלס הכניסה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	לנדיזו - אלי גיאן	20/11/14	1		1: 500	מנחה	נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם
30036, חלקות 90,1,4	main@ipcjm.com	02-5661766	052-3489556	09-8615535	כיכר העצמאות 16 נתניה	דג. פי בע"מ מיוצג ע"י עו"ד יואלה בלחסן.		פ.ח. 513782854	דג. פי בע"מ מיוצג ע"י עו"ד יואלה בלחסן		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
								לא רלבנטי.		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
	02-5661766	052-3489556	09-8615535	כיכר העצמאות 16 נתניה			דג. פי בע"מ מיוצג ע"י עו"ד יואלה בלחסן		• בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
fegin@feiginarch.co.il	03-6738476		03-6738478	רח' מעלה הצופים 19 ר"ג	יהודה פייגין - אדריכלים	07199	8517732	יהודה פייגין	אדריכל
rigler_tommy@yahoo.com	09-8336694	054-2645888	09-8336694	רח' טשרניחובסקי 21 נתניה	טומי ריגלר	11032	3293867	טומי ריגלר	אדריכל
Dotan_kuenetvision.net.il	03-5623856	052-8722518	08-8671777	שד' ירושלים 6/24 אשדוד		317		אבא פנירסקי	מודד
landuse@bezeqint.net	5617659	050-5209283	5615155	המסגר 28 תל אביב	אלי גיאן	35830	012106738	לנדיוז	מתכנ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעות הנחיות ומגבלות בניה,

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור למגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים לאזור מלונאות (אכסון מלונאי)
2. תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים בתא שטח המיועד לאזור מלונאות ונופש במצב המוצע מ- 767.5 מ"ר במצב המאושר ל- 6,754 מ"ר במצב המוצע.
3. תוספת זכויות בניה לשטחי שרות בתא שטח המיועד לאזור מלונאות במצב המוצע מ- 0 מ"ר במצב המאושר ל- 2,456 מ"ר במצב המוצע.
4. תוספת גובה בתא שטח המיועד לאזור מלונאות מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
5. קביעת גובה הבניה המירבי ל- 14.1 מ' מעל מפלס הכניסה, כמתואר בנספח הבינוי כולל מתקנים.
6. קביעת הוראות, הנחיות בינוי לאזור מלונאות ונופש.
7. שינוי קווי בניין בהתאם למתואר בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				4.506	שטח התוכנית – דונם
		66	66	-----	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		6,754	5,987	767.5	מלונאות (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מלונאות	100	
דרכים	200	
שצ"פ	300	זיקת הנאה לכלי רכב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מלונאות
4.1.1	שימושים
	איכסון מלונאי, חדרי המלון וכל שטחי הציבור והשרות הנילוים אליהם כגון לובי, לאונגי, בריכות שחיה, מועדון בריאות, מרכז כנסים וכדומה.
4.1.2	הוראות
א.	גובה מרבי של המבנים ממפלס הכניסה הקובעת המצויין בנספח הבינוי 14.1 מ' ויכלול את כל הבינוי המותר על הגג כולל מתקנים.
ב.	מפלס הכניסה יהיה בגובה 1.20 מ' לפחות ממפלס טיילת החוף שממערב למגרש
ג.	המרווח בין מבנה המלון בתא שטח 100 למבנה המלון המתוכנן מדרום לו המיועד לא יקטן מ- 40 מ'.
ד.	רוחב מרבי למבנה בקומת הקרקע כ- 60 מ'.
ה.	עצוב גגות – יתוכנן ויבוצע כ"חזית חמישית". הגגות יהיו מרוצפים ברצוף כדוגמת המרפסות ניתן יהיה להשתמש בגגות עבור בריכות שחיה, פרגולות ומרפסות פתוחות לרווחת הציבור וכן מתקנים טכניים במידה ויותקנו יוסתרו ע"י בניה מחומרי גמר התואמים את המבנה עצמו תוך הקפדה על גימור נאות למבנים כמצויין בסעיף 6 להלן.
ו.	עצוב חזיתות יבוצע מחומרי גמר קשיחים ועמידים בפני פגעי הסביבה בהתחשב עם הקרבה לים. יהיה שמוש בחמרים כגון אלומיניום וזכוכית בשילוב אבן טבעית ובאישור מהנדס העיר. מעקות למרפסות יבוצע בשילוב זכוכית.
ז.	היקף שטחי מועדון הבריאות והכנסים יהיו פונקציה של גודל המלון במסגרת התקנים הפיזיים של משרד התיירות
ח.	חצר המלון תהיה בגובה הטיילת ולא יותר מ- 0.5 מ' מעל גובה זה, גדר החצר תהיה שקופה מזכוכית או חומר אחר במטרה לשמר את המבטים לים.
ט.	תחום התוכנית מצוי בתחום פגיעות א' לפי תוכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב34. לפיכך, 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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

4.2	דרך מאושרת (חניה ציבורית)
4.2.1	שימושים
	השטחים ישמשו לדרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות והעברת תשתיות עירוניות עיליות ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
	לא רלוונטי
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	בהתאם לרשימת התכליות המותרות בתכנית מתאר אשדוד לשטח ציבורי פתוח. בתא שטח סומנה זיקת הנאה לכלי רכב לצורך חיבור לחדר אשפה וחדר אספקה למלון. מיקום המעבר לכלי רכב כמסומן בנספח הבינוי יהיה מחייב.
4.3.2	הוראות
	בזיקת הנאה לכלי רכב תינתן זכות מעבר לרכב תעפולי. שעות השימוש יקבעו ע"י הועדה המקומית בהיתר הבניה. ריצוף זיקת הנאה יהיה זהה לריצוף הטיילת ובאותו מפלס.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 1/119/03/3

האזור	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה	מס' קומות מכס'	קווי בניין	הערות
מגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים	1250 ד' (+5%)	25%	2 קומות ולא יותר מ-7 מ' גובה	כפי שמסומן בתשריט	הבניה בהתאם לרשימת התכליות, גגות הבניינים יהיו שטוחים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר (1)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % משטח תא שטח	מספר חדרי מלון	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (3) (4)	מספר קומות		קווי בניין (מטר) (2)			
			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	חניה	עיקרי	שרות	חניה											
מלונאות (אכסון מלונאי)	100	3,070	150%	50%	---	70%	30%	---	9,210 מ"ר	300%	70%	66	14.1	4	2	לפי המסומן בתשריט			

הערות

- (1) ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך
- (2) בקן בניין 0 תותר הקמת מצללות ומרתפים.
- (3) גובה המבנה מתייחס למפלס 0.00 של הבניין כמתואר בנספח הבינוי המנחה.
- (4) גובה המבנה 14.10 מ' כולל מתקנים.

6. הוראות נוספות

6.1	מערכות מים ביוב וחשמל														
<p>1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל מערכות העירוניות באשדוד, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אשדוד. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' בכל אחד מהשטחים הכלולים בתכנית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.</p> <p>3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="446 743 1315 970"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו													
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'													
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'													
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'													
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'													
<p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p>															

6.2	עיצוב אדריכלי
<p>1 מערכות מיזוג אוויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור ממהנדס הועדה של מוגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.</p> <p>2. פיתוח סביבתי – תוקם טיילת חוף שתקשר בין בתי המלון ויתר הפונקציות הממוקמות לאורך החוף ממערב למגרשי המלון. הטיילת תלווה ברצועות גינון, פרגולות, ספסלי ישיבה, עמודי תאורה וכו'. השלמת פיתוח הטיילת מול המלון תעשה ע"ח מגיש התכנית המפורטת לבית המלון.</p>	

6.3	חומרי גמר
<p>מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי ופתוח ומתכניות הבקשה לקבלת היתר בניה. חומרי הגמר לגימור המעטפת יהיו מאבן /או אלומיניום, /או זכוכית /או ועץ עמידים בתנאי הים וסביבתו. לא יהיה שימוש ביותר מ-4 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, חומר הגימור הדומיננטי יהיה קשיח, חומרי הגמר נוספים – באם יהיו כאלה ישמשו לגיוון מקומי בלבד, השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.</p>	

6.4	תנאים למתן היתר בניה וטופס 4
<p>1. היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י בקשה להיתר ולאחר אישור תכנית זו.</p> <p>2. למלון על כל חדריו יהיה מד מים ומונה חשמל אחד.</p> <p>3. תיקבע שלביות פיתוח לפיה היתרי הבניה למלון יוצאו לאחר מתן היתר בניה לטיילת או לחילופין טופס 4 לבית המלון ינתן רק לאחר השלמת ושיפור קטע הטיילת הרלוונטי לכל בית מלון.</p> <p>4. לא תותר מכירה של יחידה/ות מלון.</p> <p>5. המלון ינוהל כמקשה אחת על כל תפקידיו ויחידותיו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון מלונאי של משרד התיירות. שינוי בסוג המלונאות יהווה</p>	

<p>סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>7. תנאי לאיכלוס המלון יהיה פיתוח השביל הדרומי למגרש אשר מקשר בין אזור החניה הציבורית לטיילת.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם רשות הטבע והגנים ביחס לתאורה לכיוון חוף הים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת שעות מעבר לרכבי השירות של המלון (כגון אספקה, אשפה וכדו') בשטח הציבורי הפתוח וזאת על מנת שלא להפר את תנועת הולכי הרגל בטיילת המזרחית.</p>	
---	--

6.5 חניה.	
<p>החניה תתוכנן ותותקן לפי תקן החניה של תוכנית מתאר אשדוד במגרש החניה הציבורי עפ"י תכנית בינוי רעיונית תב/686. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התשריט הכולל סימון שיוך החניה שתוצמד לפרוייקט.</p>	

6.6 תנועה	
<p>הסדרי התנועה והכניסות והיציאות מהחניה יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי ותתאפשר זיקת הנאה בין החניה הציבורית לחצר המשק של המלון כמסומן בתשריט.</p>	

6.7 זיקת הנאה לרכב	
<p>תתאפשר זכות מעבר לרכב מאזור המיועד לדרך וחניה ציבורית לתא שטח 100 דרך האזור המיועד לשצ"פ כמסומן בתשריט.</p> <p>זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין. המעבר של הרכב התפעולי לא יפר את תנועה הולכי הרגל בטיילת המזרחית וייקבעו שעות השימוש בזכות המעבר ע"י הועדה המקומית בהיתר הבניה. הריצוף בזיקת הנאה יהיה זהה לריצוף של הטיילת ובמפלס הטיילת.</p>	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למלון	תיקבע שלביות פיתוח לפיה היתרי הבניה למלון יוצאו לאחר מתן היתר בניה לטיילת או לחילופין טופס 4 לבית המלון ינתן רק לאחר השלמת ושיפור קטע הטיילת הרלוונטי לכל בית מלון.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצועה של התכנית – תוך 10 שנים.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמת הרשמה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	שם ומספר ע"ד ונוטריון תאגיד / שם מ.ר. 9863 רשות מל"מית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.05.2015	חב' דגר. פי ע"ד עו"ד יואל בלחסן			מגיש התוכנית
	דגר. פי בע"מ DAGAR. FI LTD	לא רלבנטי		יזם בפועל (אם רלבנטי)
5.05.2015	חב' דגר. פי ע"ד עו"ד יואל בלחסן			בעלי עניין בקרע
	פינגין אדריכלים (1995) בע"מ מעלה הצופים 19 ג' טל: 6738478 ס' רשיון אדריכל פינגין יהודה 7199	יהודה פינגין - אדריכלים, מס' 07199 רשיון: גיבורי ישראל 5 אי נתניה	יהודה פינגין	עורך התכנית
	כנוי אסטרטגיה 5136152	שדי ירושלי 6/24 אשדוד רשיון 317	אבא פגירסקי	מודד התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	X	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדר' יהודה פייגין / אדר' טומי ריגלר (שם), מס' תעודת זהות 3293867 / 8517732

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית 3/119/03/3 ששמה מלונאות ונופש בחוף לידו אשדוד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 11032 / 07199.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ -
א. לא רלוונטי _
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 9 ד"ג טל: 6738478
מס' רשיון אדריכל פייגין יהודה 7199
חתימת המצהיר

ט. ריגלר
תכנון אשדוד בע"מ
ח.פ. 513615203

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3/119/03/3

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4/8/2014 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין: _____

1239
מספר רשיוןש' אורי גרונר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה_____
מספר רשיון_____
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה_____
מספר רשיון_____
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 	?	

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		התוכנית/דחיית האישור התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	