

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.06.2013

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' 127/101/02/3

שם תוכנית: שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג' ומגורים ומבנים
למוסדות ציבור - אשדוד

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אשדוד
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/5/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נכרעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
<p><u>8/7/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקשים היזמים להשלים הבינוי ב-2 תאי השטח שבבעלותם, עפ"י הצפיפות הנוהגת ברובע ותוך שיפור הסטנדרטים לחנייה ולפיתוח סביבתי.
התכנית מציעה הפחתה בשטחי המסחר המאושרים כיום והוספת מבני ציבור עפ"י צרכי המתחם.
תוספת 350 יח"ד ב-2 תאי השטח כשמתוכנן 30% יח"ד קטנות שניתן יהיה לשווק כדיור בר השגה לזוגות צעירים. 39 יח"ד מתוך התוספות הנ"ל אושרו כבר להיתר בהליך של הקלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג' ומגורים ומבנים למוסדות ציבור-אשדוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

127/101/02/3

מספר התוכנית

68.861 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

30/05/2013

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

<p>אשדוד</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>166/550 633/100</p>	<p>קואורדינטה X קואורדינטה Y</p>	
<p>2 מגרשים ברחוב העצמאות ברובע קריית המגורים באשדוד.</p>		<p>1.5.2 תיאור מקום</p>
<p>אשדוד</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p> <p>אשקלון אשדוד</p>	<p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות נפה</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p>
<p>קריית המגורים העצמאות 36,38,40,42,50,52,44,46,48,65,67,69,71,73,77,79,81,83</p>	<p>יישוב שכונה רחוב מספר בית</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>

ורסם
שומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2448	• מוסדר	• חלק מהגוש	7,8	15,16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
2071	2448

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
15,18	1/17/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד	761	13/01/1960
11/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד בנושא בליטות וגזוזטרות	1154	28/11/1965
20/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד בנושא שטחי שירות	2464	30/08/1978
17/במ/3	• שינוי	בנושא הוספת זכויות עיקריות ושירות, הוספת זיקת הנאה למעבר ומבני הציבור וזיקת הנאה לחניה לציבור ושינוי הבינוי.	3834	17/01/1991
1/17/3	• שינוי	בנושא הוספת זכויות עיקריות ושירות, הוספת זיקת הנאה למעבר ומבני הציבור וזיקת הנאה לחניה לציבור ושינוי הבינוי.	4371	16/01/1996
62/101/02/3	• כפיפות	בנושא חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים.	4591	25/11/1997
78/101/02/3	• כפיפות	בנושא היקפי זכויות לבנייני ציבור.	4927	23/10/2000
2071/מק/3	• כפיפות	בנושא קווי בניין לפרגולות בדירות מגורים.	5041	24/12/2001
85/101/02/3	• כפיפות	בנושא שטחי שירות למגורים.	5051	04/02/2002
96/101/02/3	• כפיפות	בתחום התכנית בלבד	5224	14/09/2003
98/101/02/3	• כפיפות	בנושא פרגולות בדירות מגורים.	5255	11/12/2003
תמא 4/34 / ב"4	• כפיפות	בנושא הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי להעשרת מי תהום במגרשים.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	30/05/13	--	15	----	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	30/05/13	1	--	1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי וולטר שיינקמן	30/05/13	1	--	1: 500	מנחה ומחייב להעמדת המבנים והמבנים הציבוריים וגובה.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית מח' תשתיות עיריית אשדוד	עמי גוטליב	31/05/13	2	---	1: 500	מנחה ומחייב לעניין תנועה וחנייה	נספח תנועה וחניה
	מינהל החינוך עיריית אשדוד	גיאוקרטוגרפייה	18.9.2011	--	22	--	מנחה	נספח פרוגרמתי
		ד"ר עזי זלצמן	פברואר 2012	--	13	--	מחייב	נספח סיסמי

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	קלוד נחמיאס	69769156		קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ	511916025	האורגים 25/45 אשדוד	08-8529100		08-8529200	office@klod-ltd.com	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
•	בעלים			מדינת ישראל		שערי יפו 216 ירושלים	02-5318721		02-5318722		
•	בעלי עניין בקרקע מכח חוזה פיתוח	קלוד נחמיאס	69769156	קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ		מאז"ה 3 תל אביב	03-6295055		03-6295056	eitanhal2@walla.com	
		קלוד נחמיאס	69769156	קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ		האורגים 25/45 אשדוד	08-8529100		08-8529200	office@klod-ltd.com	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	וולטר שיינקמן	011884244	36832	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	512501982	שד' ירושלים 18 ת.ד. 14327 אשדוד 7704201	08-8650022	050-5271069	08-8650023	walter@walter.co.il
מודד	מודד	א.פגירסקי	8537433	317	סמי מרקס שרותי מדידות		האחלמה 32 אשדוד	08-8671777	052-8722518	08-8541366	samim2@012.net.il
תנועה וחניה	יועץ תנועה	עמי גוטליב	022319800	108188			רח' כצלסון 6/7 קריית טבעון ת.ד. 1454		054-6254453		ami@levyshtark.co.il
נספח פרוגרמתי		ד"ר רינה דגני			גיאוקרטוגרפיה אסטרטגיה של מידע		קהילת ונציה 8 תל אביב	03-7682222		03-7682223	research@geocartography.com
נספח סיסמי	גיאולוג	ד"ר עזי בעז זלצמן			גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע		המלאכה 8א' רמת גן 52526	03-7526531		03-7527242	uzisaltz@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים ומבנים למוסדות ציבור	תא שטח הכולל שילוב של מבני ציבור ומבני מגורים וקאונטרי קלאב הכולל מכון כושר, בריכת שחייה, שטחים תומכים ומסחר הקשור לקאונטרי.

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 התכנית

הוספת זכויות בנייה ויחיד לתאי שטח 115 ו-118, הגדרת זיקות הנאה והגדרת שטחים עבור מבני ציבור ברובע קרית מגורים הסיטי אשדוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג', ומגורים ומבנים למוסדות ציבור.

בתא שטח 115 יתווספו 185 יחיד ל- 347 יחיד מאושרות. וכן יתווספו שטחים עיקריים בסך 11,890 מ"ר ושטחי שירות בסך 19,410 מ"ר, בנוסף יתווספו שטחים עיקריים 400 מ"ר + 100 מ"ר שטחי שירות עבור גני ילדים, ויוגדרו שטחים עבור מסחר הקשור לבריכת השחייה כמופיע בסעיף 5 להלן ושינויים בתכנית כמתחייב מהבינוי, מ- 8,250 מ"ר ל- 13,850 מ"ר.

בתא שטח 118 יתווספו 165 יחיד ל- 275 יחיד מאושרות (מתוכן אושרו כבר בהליך של הקלה 39 יחיד). תבוטל החזית המסחרית והעברת הזכויות של המסחר לתא שטח 115 ויתווספו 15,400 מ"ר שטחים עיקריים ו- 8,250 מ"ר שטחי שירות למגורים. ושינוי בתכנית כמתחייב מהבינוי, מ- 6,900 מ"ר ל- 10,954 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ שטח התוכנית – דונם		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית					
	מתארי	מפורט				
105 יחיד יהיו דירות בנות 3-3.5 חדרים.		116,310	27,290	89,020	מ"ר	מגורים
		972	+350	622	מס' יחיד	
		750	-200	950	מ"ר	מסחר
		400	400+	----	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		זיקת הנאה למעבר רגלי זיקת הנאה למעבר ברכב	115	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
		אין	118	אזור מגורים ג'
		אין	214	דרכים

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90.05%	50.28%	34,628	}	90.05%	62,014	אזור מגורים מיוחד
	39.77%	27,386		9.95%	6,847	דרך קיימת
	9.95%	6,847				
100%		68,861		100%	68,861	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ג' (תא שטח 118)
4.1.1	שימושים:
א.	מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א.	הבניינים יכללו קומת קרקע חלקית למגורים, מבואות ומתקנים, 11 עד 16 קומות מגורים הכוללים: דירות טיפוסיות, דופלקסים, דירות גג הכוללות חדרים על הגג ודירות מדגמים שונים + קומה טכנית חלקית.
ב.	מתוך 165 יח"ד הנוספות יתוכננו 45 יח"ד כדירות בנות 3-3.5 חדרים בשטח עיקרי של כ-75 מ"ר 85 מ"ר סה"כ. הדירות יפוזרו בין הבניינים באופן שלא יהוו יותר מ- 30% מהדירות בכל בניין.
ג.	במרתפים יתוכננו חניות, מתקנים טכניים ומחסנים לדיירי הבניינים.
ד.	בניינים 6 ו- 7 עפ"י הבינוי יהיו בגובה מירבי של ק' + 15 קומות + ק. טכנית חלקית. בניינים 5 ו- 10 עפ"י הבינוי יהיו בגובה מירבי של ק' + 11 קומות + ק. טכנית חלקית.

4.2	שם ייעוד: מגורים מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 115)
4.2.1	שימושים
א.	מגורים, מבנה נפרד ל- "קאנטרי קלאב" הכולל בריכת שחיה, מתקני בריכה, מלתחות, מכון כושר, גני ילדים ושטחי מסחר שונים כגון: חנויות, בתי קפה ומרפאות.
4.2.2	הוראות
א.	הבניינים יכללו קומת קרקע חלקית למגורים מבואות ומתקנים עד 11 קומות מגורים הכוללים דירות טיפוסיות, דופלקסים, דירות גג הכוללות חדרים על הגג ודירות מדגמים שונים + קומה טכנית חלקית.
ב.	מתוך 185 יח"ד הנוספות יתוכננו 60 יח"ד כדירות בנות 3-3.5 חדרים בשטח עיקרי של כ-75 מ"ר 85 מ"ר סה"כ. הדירות יפוזרו בין הבניינים באופן שלא יהוו יותר מ- 30% מהדירות בכל בניין.
ג.	במרתפים יתוכננו חניות, מתקנים טכניים ומחסנים לדיירי הבניינים.
ד.	בתא שטח זה יותוו שטחים של זיקת הנאה, כמסומן בתשריט התכנית וכמפורט להלן: (1) רצועת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (מצפון לדרום) כמאושר בתכנית 1/17/3 במ/17. (2) מעבר נקודתי לכלי רכב שחוצים את רצועת זיקת הנאה להולכי רגל שבס"ק (1) לעיל. (3) רצועת זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל מרחוב העצמאות לחניה הציבורית.
4.4	שם הייעוד: דרכים
	למעבר הולכי רגל וכלי רכב והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
	הוראות
	תיאסר כל בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	115	34,628 (5)	29,260 (2)	61,310 (1)	10,000 (3)	102,520	532	15.4	40%	41 (6)	12 מירבי (6)	2				
			100 לגני ילדים (למגורים)	400 לגני ילדים							250 (בתחום הבריכה) (9)					400 (בתחום הבריכה) (8)
			450 למסחר	350 מסחר												
מגורים ג'	118	27,386 (5)	22,000 (2)	55,000 (1)	10,000 (3)	440	16	40%	52,40	17 (6)	2					

הערות:

- (1) כולל שטח למרפסות מקורות.
- (2) כולל שטח לממ"ד.
- (3) לחניה תת קרקעית למתקנים טכניים ולמחסנים.
- (4) קו בניין 0 לחניה תת קרקעית.
- (5) עפ"י מדידה עדכנית.
- (6) גובה כל הבניינים, כמפורט בנספח הבינוי וכולל קומה טכנית חלקית.
- (7) מבנה הגנים, מסחר ומרפאות עד קומת קרקע +2 קומות מירבי ובגובה של עד 12 מ'.
- (8) עבור שטחים הקשורים לבריכה כגון: מכון כושר, מלתחות, משרדי הנהלה ומסחר.
- (9) עבור מתקנים טכניים הקשורים לבריכה ולמבנה הקאונטרי.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא חשמל :**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו מציר הקו , הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
1.175 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי
8.50 מ'	-----	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי
20.00 מ'	-----	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-----	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאם בתיאום עם חברת החשמל.

6.2. הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי להעשרת מי תהום, הוראות בדבר העשרת מי תהום (עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיף 23)

6.2.1 במגרש הכולל בתכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון "חצץ, חלוקים וכד.').

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

- 6.2.2 א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ...
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור התניה.
 ה. במגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים תניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון : גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.

6.3. תשתיות

- 6.3.1 ביוב – מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית העירונית עפ"י הנחיות מחלקת התשתיות בעירייה.
 6.3.2 כל קווי התשתיות החדשים שבתחום התכנית לרבות טל"כ ותקשורת, תהיינה תת קרקעיות.
 6.3.3 מים – אספקת המים מרשת המים העירונית ובאישור אגף המים בעיריית אשדוד.

6.4. תנאים למתן היתר בנייה.

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- 6.4.1 השלמת היתר בנייה לקאונטרי קלאב ולגני הילדים והעברת גני הילדים לחזקת העירייה יהיה תנאי להיתר האחרון בתא שטח 115 .

בריאות :

- 6.4.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 6.4.3 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

פינוי פסולת

- 6.4.4 פינוי פסולת תתואם ותבוצע עפ"י הנחיות הגורמים המוסמכים בעירייה האשדוד
 6.4.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.

חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	
6.4.6	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.4.7	היתרי בניה לבניינים חדשים יינתנו בהסתמך למסקנות נספח סיסמי לתכנית זו תוך הקפדה על ביצוע ההנחיות הקבועות בתקן ישראלי ת"י 413.
הסדרי תנועה	
6.4.8	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה בעיריית אשדוד.

6.5 חניה :	
6.5.1	החניה תהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.5.2	זיקת הנאה: בתא שטח מס' 115 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.

6.6 היטל השבחה :	
6.6.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יקוזז עלות פיתוח הגן מהיטל השבחה ופיתוח.

6.7 הפקעות לצורכי ציבור :	
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

6.8 חלוקה ורישום :	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הוצאת היתר בנייה למבנה האחרון בתא שטח 115.	השלמת הקמת קאונטרי קלאב וגני הילדים והעברת גני הילדים לחזקת העירייה, רישום זיקת הנאה לרכב עבור דרך הגישה ומקומות החנייה המיועדות לגני הילדים ולמרכז הרפואי.
2.	תא שטח מגרש 118	אין

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: מורשה חתימה: קלוד נחמיאס ת.ז. 69769156	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511916025	קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511916025	תאגיד/שם רשות מקומית: קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ	
תאריך: 6/6/13	חתימה:	שם: אדריכל וולטר שיינקמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512501982	ולטר שיינקמן-אדריכל רשיון 36832	תאגיד: ולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם מורשה חתימה: קלוד נחמיאס ת.ז. 69769156	יזם בפועל
מספר תאגיד: 511916025	קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511916025	תאגיד: קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם מורשה חתימה: קלוד נחמיאס ת.ז. 69769157	בעל עניין בקרקע מכח חוזה פיתוח
מספר תאגיד: 511916025	קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511916025	תאגיד: קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד: אוניל בע"מ באמצעות עו"ד סרוויא	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד: מדינת ישראל	