

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.2.2014
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 137/101/02/3
שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה בחלקות 11,12 – מרינה אשדוד

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אשדוד
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 26/2/14 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 26/2/14 י"ר הוועדה המחוזית תאריך
	י"ר. 6262 א-א 25/2/14 4956 א"ה

דברי הסבר לתוכנית

חלקות 11 ו-12 (מגרשים 10 ו-11 בהתאמה, לפי תב"ע 112/101/02/3) ממוקמים באזור המרינה בצידו הצפוני של רחוב אקסודוס, בקטע המערבי של הרחוב המתחבר לרחוב הטיילת שלאורך חוף הים והמרינה. המגרשים נושקים בצידם הצפוני-מזרחי לפארק העירוני ההולך ומוקם.

תא שטח מס' 11 (מגרש 10): קיימות היום 12 יח"ד צמודות קרקע (קוטג'ים) מאוכלסות ובנין רב קומות-הכולל חניה תת-קרקעית- אשר נמצא בשלבי בניה מתקדמים עפ"י היתר בניה. התכנית באה להוסיף 3,420 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 600 מ"ר שטחי שירות עבור הבניין רב-קומות ותוספת של 2 קומות ל-18 הקומות המותרות בתב"ע.

הגבהת המבנה במסגרת תכניות בנייה כדלקמן:

1. נספח בינוי מס' 1 לתכנית מס' 70/101/02/3 אשר קבע גובה מירבי למגורים 69 מ' (שאינם כוללים מתקנים טכניים על הגג).
2. תכנית בינוי מס' תב/522 משנת 2000 בקנה מידה 1:500 ערוכה ע"י אדריכלים יסקי-סיוון למתחם מס' 1 במרינה אשר קבעה גובה אבסולוטי למתקנים טכניים על הגג 80 מ' במגרש 10.
3. תכנית בינוי מס' תב/949 למגרש 10 אשר הגביה מפלס גג המגורים ל-74 מ' ושמרה על גובה אבסולוטי של 80 מ' למתקנים טכניים על הגג, דהיינו אישרה העלת המבנה מ-18 קומות ל-21 קומות.

תוספת השטחים תאפשר השלמת בנייתן של 73 יח"ד המותרות בבנין כדירות גדולות ומרווחות כנדרש באזור יוקרתי ומרכזי זה, בפריסה של 17 קומות מגורים מלאות ועוד 3 קומות מגורים עליונות מדורגות.

תא שטח מס' 12 (מגרש 11): קיים היום בנין רב קומות מאוכלס בן 21 קומות + מתקנים טכניים על הגג ובו 73 יח"ד מרווחות, כנדרש במיקום מרכזי ואטרקטיבי של המרינה, בפריסה של 17 קומות מגורים מלאות ועוד 4 קומות מגורים מדורגות. הבנין נבנה עפ"י היתר בניה ובמסגרת הגובה האבסולוטי המותר- 83 מ' למתקנים טכניים על הגג למגרש 11 לפי תכנית בינוי מס' תב/522 משנת 2000 בקנה מידה 1:500 ערוכה ע"י אדריכלים יסקי-סיוון, כאשר באותה תכנית מפלס אבסולוטי לגג המגורים הינו 72 מ'. הבינוי המוצע בתכנית זו מאשרר תוספת 3 קומות ל-18 הקומות המותרות אשר ניתנו מכבר בהיתר בניה והעלה את הגובה האבסולוטי לגג המגורים ל-77 מ'.

לצורך השלמת הבינוי המאושר במגרש ובניית 12 יח"ד צמודות קרקע, עפ"י המותר, נדרש להוסיף 600 מ"ר שטחים עיקריים ו-600 מ"ר שטחי שירות אשר יאפשרו בניית יחידות קוטג' מרווחות כמבוקש באזור המרינה.

כמו כן, התכנית באה להוסיף זכויות עיקריות במרתפים של יח"ד צמודות קרקע ב-2 המגרשים אשר יאפשרו שימוש למגורים בחלק מהמרתף בנוסף לשטח האחסנה.

דף ההסבר-מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הגדלת זכויות בניה בחלקות 11 ו-12 – מרינה אשדוד
1.1	מספר התוכנית	137/101/02/3
1.2	שטח התוכנית	16.442 ד'
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	09/02/2014
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	ל.ר.
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
		קואורדינטה X	165/350
		קואורדינטה Y	633/900
1.5.2	תיאור מקום	האזור הצפון-מערבי של המרינה, המגרשים גובלים בצידו הצפוני-מערבי של רח' אקסודוס, המתחבר לרחוב הטיילת במערב, צמודים לשצ"פים ולפארק העירוני "אשדוד-ים" מצפון, מזרח ודרום.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשדוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אשדוד
		שכונה	מרינה
		רחוב	אקסודוס
		מספר בית	26,32,30 א', 30 ב', 30 ג', 30 ד', 30 ה', 30 ו', 30 ז', 30 ח', 28 א', 28 ב', 28 ג', 28 ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2791	מוסדר	חלק מהגוש	11,12	92,93

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
112/101/02/3	108,109,10,11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
112/101/02/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 112/101/03/2 ממשיכות לחול	6298	26/09/2011
70/101/02/3	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 70/101/02/3 ממשיכות לחול	4681	20/09/1998
101/02/3	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד מס' 101/02/3 על תיקוניה	761	13/01/1960

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	02/2014	--	16	--	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	02/2014	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' וולטר שיינקמן	02/2014	1	--	1:500	מנחה, המחייב מבחינת גבהים, קווי בניין ובניה מדורגת	נספח בינוי

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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yachad@zahav.net.il	08-8530996		08-8530999	האורגים 29, בית וולכו-א. תעשייה אשדוד	512428145	רשות הבונים יזום ובניה בע"מ	--	054778030	יצחק חדד - מורשה חתומה	
	yachad@zahav.net.il	08-8530996		08-8530999	האורגים 29, בית וולכו-א. תעשייה אשדוד	513316638	יחד הבונים ניהול ואחזקות בע"מ	--	054778030	יצחק חדד - מורשה חתומה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318878		02-5318721	יפ 216 בנין העיר ירושלים		מדינת ישראל באמצעות מ.מ. עיריית אשדוד	--	--	--	--	בעלים
yachad@zahav.net.il	08-8530996		08-8530999	האורגים 29, בית וולכו-א. תעשייה אשדוד	512428145	יחד הבונים יזום ובניה בע"מ	054-778030	יצחק חדד - מורשה חתומה	יצחק חדד - מורשה חתומה		בעלים
yachad@zahav.net.il	08-8530996		08-8530999	האורגים 29, בית וולכו-א. תעשייה אשדוד	513316638	יחד הבונים ניהול ואחזקות בע"מ	054-778030	יצחק חדד - מורשה חתומה	יצחק חדד - מורשה חתומה		חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
walsarch@netvision.net.il	08-8650023	050-5271069	08-8650022	שד' ירושלים 18 ת.ד. 14327 אשדוד	512501982	ולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	011884244	ולטר שיינקמן	אדריכל	
samim2@012.net.il	08-8541360	052-8722518	08-8541366	אחלמה 32 אשדוד		סמי מרקס שרותי מדידות בע"מ	317	8537433	אבא גריסקי	מודד מוסמך	מודד

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

הגדלת זכויות בניה למגורים ותוספת קומות בחלקות 11 ו-12 (מגרשים 11-10) אזור המרינה אשדוד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה:

תא שטח 11 (מגרש 10):

- הגדלת מס' הקומות: מ-18 קומות ל-20 קומות למגורים מעל לקומת כניסה בגובה 6 מ' + קומת גג טכנית ללא שינוי בגובה האבסולוטי למתקנים טכניים על הגג- 80 מ' עפ"י תכנית בינוי למתחם מס' 1 במרינה מס' תב/949
- הגדלת השטח העיקרי למגורים מ-10,500 מ"ר מעל לקרקע ל-13,320 מ"ר מעל הקרקע (כולל 200 מ"ר למועדון דיירים בקומת הקרקע).
- הפיכת שטח שירות בסך 600 מ"ר מתחת לקרקע לשימוש עיקרי עבור 12 יח"ד צמודות קרקע בניות.
- הגדלת שטח שירות מעל הקרקע מ-4,202 מ"ר ל-4,892 מ"ר.
- תוספת של 5 מ' על הגובה המאושר למגורים בתכנית מס' תב/949 מ-69 מ' ל-74 מ'.

תא שטח 12 (מגרש 11):

- הסדרת גובה המבנה בהתאם להיתר בניה שהוצא ל-21 קומות מגורים מעל קומת כניסה בגובה 6 מ' + קומת גג למתקנים טכניים במסגרת הגובה האבסולוטי המאושר למתקנים טכניים על הגג- 83 מ' עפ"י תכנית בינוי למתחם מס' 1 במרינה מס' תב/522 והתאמת הבינוי להיתר בניה המאושר גובה אבסולוטי למגורים 77 מ'.
- הגדלת השטח העיקרי למגורים מ-10,500 מ"ר מעל לקרקע ל-11,100 מ"ר מעל לקרקע.
- יצירת שטח עיקרי בסך 600 מ"ר מתחת לקרקע עבור 12 יח"ד צמודות קרקע.
- הגדלת שטחי שירות מעל הקרקע מ-4,292 מ"ר ל-4,892 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16.442 - ד'
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	תא שטח	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
					מפורט	מתארי	
מגורים	11	מ"ר	10,500	+3,420 (2,820 מ"ר מעל הקרקע ו-600 מ"ר מתחת לקרקע)	--	13,920	
		יח"ד	85	--		85	
	12	מ"ר	10,500	+1,200 (600 מ"ר מעל לקרקע + 600 מ"ר מתחת לקרקע)		11,700	השטח כולל 600 מ"ר עיקריים למרתפים
		יח"ד	85	--		85	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח בפופים			תאי שטח	יעוד
			11	מגורים ד'
			12	מגורים ג'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
39.68%	6,524	13,355	81.22%	
41.54%	6,831			
18.78%	3,087	3,087	18.78%	
100%	16,442	16,442	100%	סה"כ
				דרך מאושרת
				סה"כ

(*) יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' – תא' שטח 11 (מגרש 10)	
4.1.1	שימושים	
	מגורים ביח"ד צמודות קרקע	
	מגורים בבית משותף רב קומות	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	(א) <u>יח"ד צמודות קרקע (קוטג'ים) הכוללות: מרתף+קומת קרקע + קומה א' + קומת גג.</u> גובה מקסימלי למגורים-16.5 מ'. גובה מירבי למבנה כולל קומת מתקנים 20.20 מ'. <u>סה"כ 12 יח"ד.</u> (ב) <u>מגדל מגורים הכולל:</u> קומת חניה תת קרקעית במפלס (-6). קו בניין תחתי -0- עבור חניה בלבד <u>עפ"י המסומן בתשריט.</u> קומת חניה אחת במפלס (-3) משותפת עם לובי כניסה בגובה 6 מ' (מתחת למפלס ה-0.00 הקובע). קומת גלריה במפלס ה-0:00 הקובע וחניה עילית באותו מפלס. 17 קומות מגורים טיפוסיות 3 קומות מגורים עליונות מדורגות. בקומות אלה, הפחתת מס' יח"ד בקומה לעומת הקומות הטיפוסיות ובהתאם לכך תכנון יחידות מיוחדות ומרווחות יותר הכוללות מרפסות גדולות, קירות מסך ועיצוב אדריכלי משופר. קומת גג חלקית למתקנים טכניים. גובה מקסימלי למתקנים טכניים על הגג 80 מ' גובה מקסימלי לגג המגורים 74 מ'. <u>סה"כ במגדל 73 יח"ד.</u> <u>סה"כ במגרש 85 יח"ד.</u>
ב.	עיצוב אדריכלי	א. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל לבין המגרשים הסמוכים אליו. ב. העיצוב האדריכלי של המבנים והפיתוח יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ולעקרונות נספח הבינוי ונספח חתכים עקרוניים לתכנית מס' 112/101/02/3. ג. חומרי גימור ועיצוב – רמת הגימור תהיה בחומרים הבאים: שיש ואבן עמידים במיוחד בתנאי הים, אלומיניום וזכוכית ובאישור מהנדס העיר. אין לאשר חומרים קרמיים כגון פסיפס או קרמיקה.

4.2 שם ייעוד: מגורים ג' – תא שטח 12 (מגרש 11)	
4.2.1 שימושים	
מגורים ביח"ד צמודות קרקע	
מגורים בבית משותף רב קומות	
4.2.2 הוראות	
א.	הוראות בניה א) יח"ד צמודות קרקע (קוטג'ים) הכוללות: מרתף + קומת קרקע + קומה א' + קומת גג. גובה מקסימלי למגורים 19:5 מ'. גובה מירבי למבנה כולל קומת מתקנים 23.20 מ'. <u>סה"כ 12 יח"ד.</u> ב) מגדל מגורים הכולל: קומות תת קרקעיות מיועדות לחניה ואחסנה. <u>קו בניין תחת 0-</u> <u>עבור חניה בלבד עפ"י המסומן בתשריט.</u> קומת כניסה בגובה 6 מ'. 17 קומות מגורים טיפוסיות 4 קומות מגורים עליונות מדורגות. בקומות אלה, הפחתת מס' יח"ד בקומה לעומת הקומות הטיפוסיות ובהתאם לכך תכנון יחידות מיוחדות ומרווחות יותר הכוללות מרפסות גדולות, קירות מסך ועיצוב אדריכלי משופר. קומת גג חלקית למתקנים טכניים. גובה מקסימלי למתקנים טכניים על הגג 83 מ' גובה מקסימלי לגג המגורים 77 מ'. <u>סה"כ במגדל 73 יח"ד.</u> <u>סה"כ במגרש 85 יח"ד.</u>
ב.	עיצוב אדריכלי א. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל לבין המגרשים הסמוכים אליו. ב. העיצוב האדריכלי של המבנים והפיתוח יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ולעקרונות נספח הבינוי ונספח חתכים עקרוניים לתכנית מס' 112/101/02/3. ג. חומרי גימור ועיצוב – רמת הגימור תהיה בחומרים הבאים: שיש ואבן עמידים במיוחד בתנאי היס, אלומיניום וזכוכית ובאישור מהנדס העיר. אין לאשר חומרים קרמיים כגון פסיפס או קרמיקה.

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת – תא שטח 93	
4.3.1 שימושים	
א. תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות עליות ותת-קרקעיות	
4.3.2 הוראות	
א. הוראות בניה	תותר סלילת דרכים, פיתוח גנני, תשתיות עליות ותת-קרקעיות
ב.	תאסר כל בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ד'	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר										יעוד					
			שטחי בניה סה"כ			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מירבי למבני מגורים (מטר)	מספר קומות							
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפתל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות							קדמי						
														מגורים	עיקרי	שרות		
11 (מגרש 10)	6,524	13,320 (3)	4,892	600	1,525	3,125	23,462	359.63	85	13.03	40	74 (4)	20 קומות + קי"ק (1)	2	לפי המסמכן בתשריט (2)	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
12 (מגרש 11)	6,831	11,100	4,892	600	2,125	3,125	21,842	319.75	85	12.44	40	77 (4)	21 קומות + קומות על מתקנים על (1)	2	לפי המסמכן בתשריט (2)			

- (1) קומת כניסה בגובה 66 מ' הכוללת גלריה
 (2) קו בניה מתחת לקרקע בגובה המגרש
 (3) כולל 200 מ"ר שטח עיקרי בקו"ק עבור מועדון דיירים
 (4) גובה אבסולוטי כולל מתקנים טכניים על גג המגורים: תא שטח 11 : 80 מ' תא שטח 12 : 83 מ'

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיה באישור רשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם הכולל 60 מ' ומעלה מפני השטח יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי תקן מס' 5139.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום. המגרש.
5. בשלב היתר הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.2. חניה

החניה בתחום המגרשים תהיה עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד על שינוייה ובאישור גורמי התחבורה המוסמכים.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.4. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5. ניקוז והחדרת מי תהום באזור רגישות א' לפי תמ"א 34/ב/4

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת 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 החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6. הוראות לתשתיות חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבא, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר במבנה.

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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים. אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.7. ביוב

מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב אשדוד.

6.8. חלוקה ורישום

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

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2. מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יצחק חדד – מורשה חתימה	חתימת יחיד הבונים ייזום ובניה בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 512428145
	תאגיד/שם רשות מקומית: יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ	ח.פ. 51-242814-5	
מגיש התוכנית	שם: יצחק חדד – מורשה חתימה	חתימת יחיד הבונים ניהול ואחזקות (2002) בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 513316638
	תאגיד/שם רשות מקומית: יחד הבונים ניהול ואחזקות בע"מ	ח.פ. 513316638	
עורך התוכנית	שם: אדרי' וולטר שיינקמן	חתימה: רשמי שיינקמן - אדריכל 368322	תאריך: מספר תאגיד: 512501982
	תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ		
בעל עניין בקרקע (בעלים)	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע (בעלים)	שם: תאגיד: עיריית אשדוד	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע (חוכרים)	שם: יצחק חדד – מורשה חתימה	חתימת יחיד הבונים ייזום ובניה בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 512428145
	תאגיד/שם רשות מקומית: יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ	ח.פ. 51-242814-5	
בעל עניין בקרקע (חוכרים)	שם: יצחק חדד – מורשה חתימה	חתימת יחיד הבונים ניהול ואחזקות (2002) בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 513316638
	תאגיד: יחד הבונים ניהול ואחזקות בע"מ	ח.פ. 513316638	