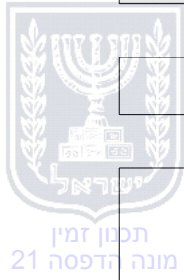


הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0392258

תוספת זכויות למגרש 2002 רובע י"ב אשדוד



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. הגדלת זכויות הבנייה כדי לאפשר הוספת 46 יח"ד ל-56 יח"ד המותרות כך שיהיו 102 יח"ד.
2. לצורך זה מבוקש הוספת שטחי שרות ושטחים עיקריים, תוספת גובה שתאפשר בניין בן 11 קומות + קומה טכנית חלקית מעל המפלס הכניסה הקובעת., שינוי מינורי של קווי בניין המערביים וקביעת תמהיל של גודל דירות שיכלול 46 דירות קטנות (עד 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת) להן תאושר הקטנת תקן חניה המאושר ע"י עיריית אשדוד מתקן של אחד וחצי מקומות חניה לכל דירה (1: 1,5) לתקן של מקום חניה אחת לכל דירה (1: 1).
3. עם השינוי המבוקש הבניינים ישתלבו, מבחינת גובה, לבנוי במגרשים הסמוכים והסביבה.
4. כמות עודפי עפר - היו כ- 15.000 מ"ק שהם פחות מ- 100.000 מ"ק הדורשים טיפול מיוחד (שטח המגרש 3876 מ"ר, מרתף 1, גובה חפירות לביסוס בעומק 4 מ')



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות למגרש 2002 רובע י"ב אשדוד

ומספר התכנית

603-0392258

מספר התכנית

4.129 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשדוד
	קואורדינאטה X	165496
	קואורדינאטה Y	632013

1.5.2 תיאור מקום רח' שבט שמעון, אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	שבט שמעון		

שכונה רובע י"ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2438	מוסדר	חלק	6	39

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/04/1996	2780	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/במ/10 ממשיכות לחול.	שינוי	10/3 במ/3

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתרש"צ 3/64/10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין ישראל מגדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ישראל מגדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הצללה	13/11/2017	רונית טורק	01/10/2017	29		מנחה	איכות הסביבה
לא	כתב התחייבות לתשלום היטל השבחה כחוק ושיפוי לתביעות	27/11/2016	בנימין ישראל מגדמן	25/11/2016	2		מחייב	כתב שיפוי
לא	נספח בינוי מנחה	02/10/2018	בנימין ישראל מגדמן	18/07/2016	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	01/02/2018	אירית יוגב	29/10/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	27/03/2018	בנימין ישראל מגדמן	16/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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	צחי אבו		מ.ד אבו התחדשות עירונית 2015 בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	22	08-8532121	08-8532121	kobi7824@gmail.com

1.8.2 יזם

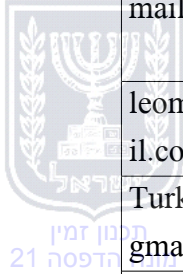
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צחי אבו		מ.ד אבו התחדשות עירונית 2015 בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	22	08-8532121	08-8532121	kobi7824@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545454	08-8545454	

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	בנימין ישראל מגדמן	38666	בני מגדמן- פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבנים	4	08-6900888	08-6900818	benmag58@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ'	1239		אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	leomed@gma il.com
יועצת סביבה	יועץ	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	TurkRonit@ gmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב		יוגב הנדסה תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ	לוד	המלאכה	5 א	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven g.com



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.



מונח	הגדרת מונח
מגורים ד'	מגורים בהיקף בניה מעל 351%

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

תוספת של 46 יח"ד, 4 קומות, זכויות בניה ושינוי בקו בנין ב 2 בנינים בתא שטח 2002 רובע י"ב אשדוד

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- הגדלת מסי יח"ד מ-56 ל-102 יח"ד.
- תוספת 4 קומות לכל בנין כך שיהיו קומות קרקע + 10 קומות + קומה טכנית חלקית
- קביעת זכויות והוראות בניה
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1101
מגורים ד'	2002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1101
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	2002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,876	93.87
דרך מאושרת	253	6.13
סה"כ	4,129	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.13	252.93	דרך מאושרת
93.87	3,876.39	מגורים די'
100	4,129.32	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. בתא השטח ייבנו 2 בניינים מעל קומה אחת או שתיים תת קרקעיות עבור מרתף לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. (ראה הערה מס' 3 לטבלה בסעיף 5)</p> <p>ב. כל אחד מהבניינים יבנה לפי הפרוט הבא:</p> <p>בניין אחד בן 11 קומות למגורים מעל המפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית חלקית, בפינה הצפון מזרחית במגרש שיכלול 56 יח"ד בניין אחד בן 11 קומות למגורים מעל המפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית חלקית, בפינה הדרום מערבית במגרש שיכלול 46 יח"ד. בסה"כ במגרש 102 יח"ד (מתוכן 46 יח"ד קטנות בשטח עד 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת). הדירות הקטנות יחולקו בין שני המבנים.</p> <p>ד. הבניינים יחופו באבן ברמת גימור גבוהה. מעקות המרפסות יהיו עשויים מאלומיניום בשילוב זכוכית.</p> <p>ה. בסמוך לכניסות הבניינים יפותחו שטחים מגוננים לרווחת הדיירים עם מדשאות ומשחקי ילדים בשטח כולל שלא יפחת מ-650 מ"ר.</p> <p>ו. חזיתות הבניינים יצופו באבן נסורה בצבע בז' בהיר, מעקה המרפסות היו מזכוכית, הגגות יהיו מרוצפים וחדרים טכניים בקומה חלקית יצופו אף הם באבן נסורה ויכללו מתקנים טכניים להפעלת מערכות הבניין בלבד, כמו משאבות מנועי מעליות וכדומה.</p> <p>ז. למרתף החניה יהיה מותר להשתרע עד גבולות המגרש וגבוהו ברוטו יהיה 4.30 מ'.</p> <p>מגבלות בניה</p> <p>חלות על המגרש מגבלות בניה מקידוח "נק"ז חופי אשדוד 16":</p> <p>1. אזור מגן א' (רדיוס 10 מ') - אסורה כל בנייה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>2. אזור מגן ב' (רדיוס 78 מ') - אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים להם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>3. אזור מגן ג' (רדיוס 156 מ') - אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות עיליות ותת-קרקעיות, מדרכות, רחוט רחוב ונטעות
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>מיקום הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט ותאסר בו כל בניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת (3) 2	מעל הכניסה הקובעת (5)							מתחת לכניסה הקובעת שרות (3) 7752	שרות (2) 3500	עיקרי (1) 12224	גודל מגרש כללי 3876	2002	מגורים ד'
		37.7	26.4	102	(4) 37	605.67	23476	(3) 7752	(2) 3500	(1) 12224	3876	2002	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1224 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למרפסות.

(2) עבור ממ"דים, מחסנים, לובי קומתי וחדרים טכניים.

(3) מרתף אחד או שניים בהתאם לצורכי החניה. לפחות 80% משטח המרתף במפלס 1- ישמש לחניה ועד 20% ממנו יוכל לשמש למחסנים ומתקנים טכניים בלבד. המרתף במפלס 2- ישמש לחניה בלבד.

(4) 1434 מ"ר.

(5) 11 קומות + קומה טכנית חלקית למתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה ינתן ע"י וועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובקשה להיתר בנייה.
2. תנאי למתן בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
3. תנאי למתן היתר 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.
4. מותר יהיה לבנות את המרתף עד גבולות המגרש בתנאי קבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים (מכוח תכנית 62/101/02/3, סעיף 6.5)

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה למעט דירות קטנות (עד 75 מ"ר) שעבורן התקן יהיה 1:1

6.3


תשתיות

- א. ניקוז מי הגשם :
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י עיריית אשדוד, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. אספקת המים :
לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית אשדוד.
- ג. ביוב :
היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית מאושרת ע"י תאגיד המים והביוב של אשדוד.
- ד. הדרנטים :
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הדרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם. דרישה זו תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תקשורת :
כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

6.4

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

	חשמל	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/----- 2 מ'----- --/--- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' -----/----- 5 מ'----- --/--- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' -----/----- 9.5 מ'----- --/--- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/----- --/--- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	

	ניהול מי נגר	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>במגרש יוותרו 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.</p> <p>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'.</p> <p>3. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>4. במידה ויזם 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 לשצי"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
	<p>סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. בכל בקשה להיתר בניה יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על סביבה פתוחה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מכוכב אחד)</p> <p>2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על סביבה פתוחה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מכוכב אחד.</p> <p>3. תנאי לקבלת תעודת איכלוס הוא ביצוע המפרטים בפועל.</p>	<p>6.6</p>
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
	<p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
	<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
	<p>עתיקות</p>	<p>6.10</p>
	<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.</p> <p>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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שטחים מגוננים :</p> <p>1. השטחים המגוננים המפותחים יהיו באזור הכניסה לבניינים</p> <p>2. סך כל השטח המגונן בתכנית לא יקטן מ-650 מ"ר.</p> <p>3. יכללו שטחים מגוננים רציפים ואפקטיביים.</p> <p>ב. התכנון המפורט של הפיתוח יכלל בנספח פיתוח שיהווה חלק בלתי נפרד מהבקשות להיתר לבנייני המגורים ויאושר ע"י מחלקת תשתיות ואגף הנטיעות של עיריית אשדוד.</p> <p>ג. תהיה חובה לנטוע, בחזית המגרש בסמוך למדרכה, עצים בוגרים רחבי עלווה בתאום עם עיריית אשדוד</p> <p>ד. סטייה מהנחיות הוראות הפיתוח תחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>6.11</p>

6.12	סקר סייסמי
	<p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>
6.13	בטחון ובטיחות
	<p>תאומים עם משרד הבטחון :</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדריגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p> <p>רדכי תקשורת למשלוח הודעות :</p> <p>1. בפקס למספר : 03-60659954</p> <p>2. במייל : AIR21@IDF.GOV.IL</p> <p>יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטל' : 03-6063866</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

