

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0640284

תוספת יח"ד למקבץ דיור קיים, רח' נחל שניר, רובע י"א, אשדוד

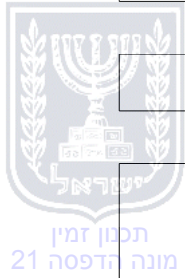
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

יום התכנית מחזיק בזכויות במגרש בחלקה 10 גוש 2193 ברחוב נחל שניר 12,14 אשדוד. עליו בנויים 2 בנייני מקבץ דיור ממשלתי המושכר למשרד הקליטה ומנוהל על ידי היזם. במגרש קיימות 164 יחידות דיור מיוחד. בתכנית זו מבקש היזם:

1. להוסיף 3 יחידות דיור מיוחד ללא תוספת שטחים בתוך מעטפת המבנה הקיים.
2. לבטל הוראה בתכנית החלה במגרש, הקובעת כי בתום תקופת ההתקשרות עם משרד הקליטה יהפכו הדירות לדירות מגורים רגילות.
3. להגדיר אזורים לפיתוח שטח לטובת שימושים משותפים לרווחת הדיירים.
4. לשנות קווי בניין לצורך הסדרת מצב קיים בנוי וקביעת קווי בניין עבור אלמנטי הצללה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד למקבץ דיור קיים, רח' נחל שניר, רובע י"א,
אשדוד

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0640284

שטח התכנית 2.652 דונם

1.2 שטח התכנית
1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 165345

קואורדינאטה Y 632169

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל שניר, רובע י"א 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	נחל שניר	12	
אשדוד	נחל שניר	14	

שכונה רובע י"א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2193	מוסדר	חלק	10	

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

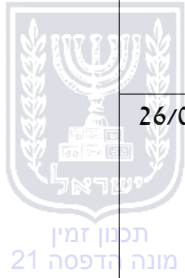
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
52 /111 /03 /3	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 52/111/03/3 אשר הוראותיה הוטמעו בתכנית זו	5361	1202	26/01/2005
603-0168005	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 603-0168005 אשר הוראותיה הוטמעו בתכנית זו	7109	8578	03/09/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גנאדי טרוינין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גנאדי טרוינין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	18/01/2021	גנאדי טרוינין	14: 53 18/01/2021	מחייב לעניין מיקום תוספות הבניה ומיקום וגודל השטחים המשותפים לרווחת הדיירים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/01/2021	גנאדי טרוינין	12: 45 10/01/2021		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	אלי גבאי		נוף ים כחול אזור י"א בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	eli@gabaygroup.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	גנאדי טרוינין	45101	אדריכל גנאדי טרוינין	אשדוד	אקסודוס	9	052-8720774	076-5100525	gennady.troinin@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239	סמי מרקס שרותי מדידות	אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	samim2@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי ייעוד, תוספת יחידות דיור, הגדרת אזורים לפיתוח לטובת הדיירים ושינוי בשלבי התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי ייעוד קרקע מייעוד "מגורים ודיור מיוחד" לייעוד "דיור מיוחד".

2. תוספת 3 יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים קיימת.

3. ביטול שלב ב' בתכנית מאושרת, הקובע החזרת המבנים לדיור רגיל לאחר סיום ההתקשרות עם משרד הקליטה והשארתם בפועל בשימוש של דיור מוגן.

4. שינוי קווי בניין בהתאם למצב קיים בנוי וקביעת קווי בניין עיליים עבור אלמנטי הצללה.

5. קביעת בינוי מחייב לעניין מיקום שטחים מפותחים לרווחת דיירי דיור מוגן.

6. קביעת הוראות בניה: מספר יח"ד מירבי, קווי בניין, הסדרי חניה וכדומה.

7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דיור מיוחד	10	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דיור מיוחד	10	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ודיור מיוחד	2,652	100
סה"כ	2,652	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	2,647.67	100
סה"כ	2,647.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	יחידות מקבץ דיור להשכרה ממשלתית ושימושים תומכים נוספים לרווחת הדיירים, כגון: לובי קבלה, משרדים, מועדון תרבות/ מועדון ספורט/חוגים, חדר רופא/אחות, חדר אוכל, מטבח, מקום לאם הבית וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. השימוש במבנים יהיה עבור דיור מוגן ללא שינוי במספר היחידות והשטחים - זאת גם בתום תקופת ההתקשרות עם משרד הקליטה. בכך מבטלת התכנית את השלביות המחייבת שנקבעה בתכניות קודמות (מס' 52/111/03/3 ו-603-0168005). 2. ירשם הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר השימוש במתחם עבור דיור מיוחד בלבד ובדבר הבעלות במתחם בשלמות על ידי גורם אחד, ללא חלוקה לתתי-חלקות ולרבות הבטחת ניהול המתחם על ידו. 3. יחידות הדיור יישארו בבעלות ובניהול אדם/תאגיד אחד, לא יהיו סחירות בנפרד ולא ניתן יהיה לשייכן למספר בעלים. הוראה זו תקפה עבור כלל יחידות הדיור הקיימות וכן עבור יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו. 4. יחידות הדיור לא ירשמו כחלקות משנה ברישום הבית המשותף, אלא כחלקת משנה אחת הכוללת את כל יחידות הדיור. הוראה זו תקפה עבור כלל יחידות הדיור הקיימות וכן עבור יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו.
ב	הוראות בינוי 1. יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בלבד. שטח דירה קטנה לא יפחת מ-25 מ"ר נטו ולא יגדל מ-36 מ"ר נטו (כולל מרפסות וממ"ד). 2. הגדלת מספר יחידות הדיור או הגדלת שטחן באופן שלא תחשבנה כיחידות דיור קטנות יחשבו כסטייה ניכרת. מקבץ דיור/דיור מוגן מורכב משני מבנים: בניין A בן 8 קומות כולל: קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג ובו 64 יחידות דיור מיוחד. בניין B בן 8 קומות מעל קומת מרתף הכולל: קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג ובו 103 יחידות דיור מיוחד. שימושים תומכים כאמור בהגדרתם בסעיף 4.1.1 לעיל ימוקמו בקומת הקרקע, בקומה העליונה, במרחבים מוגנים קומתיים ובקומת מרתף. סה"כ שטח השירותים הנילוויים הנ"ל לא יפחת מ-300 מ"ר, ע"פי קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש למקבץ דיור בקומת הקרקע של בניין B יוקצה שטח בסך 8.5 מ"ר נטו לכל הפחות, עבור פינת ישיבה לרווחת הדיירים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
ג	הוראות פיתוח יש להבטיח תכנון פיתוח וגינון מרווח בתחום המגרש אשר ייענה בצורה הולמת לצרכי אוכלוסיית הדיור מיוחד בשטח שלא יפחת מ-1100 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי

4.1	דיור מיוחד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי תוכנית מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25	167 (5)	40	10117	265 (3)	1724 (4)	2493 (2)	5635 (1)	2652	10	דיור מיוחד	דיור מיוחד
(7)	(7)	(7)	(7)	1	8 (6)												

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שימושים תומכים כאמור בהגדרתם בסעיף 4.1.1 לעיל ימוקמו בקומת הקרקע, בקומה העליונה, במרחבים מוגנים קומתיים ובקומת מרתף. סה"כ שטח השירותים הנילוים הנ"ל לא יפחת מ- 300 מ"ר, ע"פי קריטריונים פיזיים של משרד הקליטה ומשהב"ש למקבץ דיור

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל: מגורים, מעברים וגזוזטרות ו/או מרפסות מקורות.
- (2) כולל: מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, אחסנה, מעברים, מבואות, חדרי מדרגות וחניה מקורה. בקומת הקרקע בבניין B יוקצה שטח לכל הפחות 8.5 מ"ר עבור פינת ישיבה לרווחת הדיירים.
- (3) שטחים לשירותים תומכים: מועדון תרבות/מועדון ספורט/חוגים וכד'.
- (4) מתקנים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה וחניה.
- (5) מתוכנן 64 יח"ד בבניין A ו-103 יח"ד בבניין B.
- (6) כולל: קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.
- (7) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה לעבודות הפיתוח בתא השטח הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת, התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
 - א. הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
 - ב. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
 - ג. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
 - ד. אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית כאשר תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, ניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור, מקום להשלכת גזם וגרוטאות, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הפרדת פסולת במקור.
4. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.
5. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1:100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.
7. אישור מחלקת כבישים לפתרון חניה ותנועה בתכנית פיתוח.
8. אישור מח' שרותי אשפה באגף תפוז"ח לפתרון לאצירת אשפה בתכנית פיתוח.
9. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
10. מתן היתר יותנה ברישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, בדבר איסור רישום יחידות הדיור כחלקות משנה בבית משותף ואיסור העברת בעלות ביחידות הדיור בנפרד, אלא כמקשה אחת.
11. מתן היתר יותנה ברישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, בדבר השימוש במבנה לדיור מיוחד בלבד.
12. מתן היתר יותנה בהתחייבות היזם להקמת חברת ניהול ותחזוקה שוטפת שתבטיח תפקוד נאות של המבנים המיועדים למקבץ דיור והמשך קיומו של המתחם.
13. סימון הריסת חלקי קירות ע"מ לאפשר את ביצוע הרחבת המבואה בקומת קרקע עבור פינת ישיבה בשטח שלא יפחת מ-8.5 מ"ר נטו, כמסומן בנספח בינוי.
14. במקרה של הקמת מבנים חדשים בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת,

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.2

הוראות בזמן בניה

1. תנאים לשלב תחילת עבודות יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
2. תנאים לשלב תחילת עבודות יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית אשדוד בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
3. תנאים לשלב תחילת עבודות יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית אשדוד. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה. כל ציוד הבניה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה) התשל"ט 1979.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

- היתר אכלוס יינתן לאחר השלמת תנאים הבאים :
1. ביצוע גמר עבודות הפיתוח עפ"י העקרונות המוצעים בנספח הבינוי והפיתוח.
 2. מתחם המגורים ינוהל ויופעל ע"י חברת ניהול אחת, שתהיה אחראית על ניהול ותחזוקת המבנה, כגון : ניהול מנגנון הסכמי שכירות מול הדיירים, ותחזוקה מבני המגורים כיחידה אחת. אין בהוראה זו למנוע כי הדיירים ירשמו כצרכנים מול גופי התשתית השונים (לדוגמא : חשמל, מים, ארנונה, גז, תקשורת וכו').
 3. הצגת הסכם בין היזם לבין חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף של כלל המבנים ביעוד דיור מיוחד. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר.
 4. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות ניהול ורישום, לעניין הפעלת מתחם המגורים על ידי חברת ניהול אחת זה ובהערה יצוינו פרטי חברת הניהול (שם מלא של התאגיד ומספרו).
 5. ביצוע ההריסה בפועל של חלקי קירות ע"מ לאפשר את ביצוע הרחבת המבואה בקומת קרקע עבור פינת ישיבה בשטח שלא יפחת מ-8.5 מ"ר נטו, כמסומן בנספח בינוי

6.4

חניה

החנייה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה

6.5

הוראות פיתוח

- נטיעת עצי צל ועצים בוגרים :
1. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים, יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.



הוראות פיתוח	6.5
2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: - פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. - מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. - הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר) - הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. - הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים	
תשתיות	6.6
במקרה של הקמת מבנים חדשים: 1. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים פיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. 2. ניקוז - במקרה של הקמת מבנים חדשים היזם מתחייב לבצע את הניקוז או באמצעות בורות חילחול או קידוח החדרה או בתעלות וצינורות או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש. 3. סילוק אשפה - פסולת ברת מיחזור- תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל. 4. תקשורת - כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש. 5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.	
ביוב	6.7
הביוב ישתלב במסגרת מערכת הביוב העירונית הקיימת ובטיפול מכון טיהור שפכים אשדוד של תאגיד יובלים	
היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	
ניהול מי נגר	6.9
במגרש הכולל בתכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
נטיעת עצי צל ועצים בוגרים: 1. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים, יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. 2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: - פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. - מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח	



6.10	שמירה על עצים בוגרים
	הפתוח בתחום התכנית. - הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר) - הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. - הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.
6.11	סטיה ניכרת
	שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית: 1. תוספת קומות, יח"ד, זכויות בניה, ניווד זכויות משימוש לשימוש 2. מס' מקומות חניה 3. מיקום מחייב לשימוש ציבורי בתא השטח



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 10 שנים מיום אישורה

