

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0401638

דיוור ציבורי

מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2020

להפקיד את התכנית

24/09/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת במגרש קיים לדיור ציבורי בשדרות בן גוריון, מול התחנה המרכזית. לאורך שדרות בן גוריון מוצעת בניה לגובה בתכנון עדכני.

התכנית מציעה תוספת שטחים לדיור ציבורי, מחלקות סיעודיות, מסחר ומשרדים, בנוסף לדיור הציבורי הקיים.

הדיור הציבורי הקיים בנוי בחלקו האחורי של המגרש ואילו הבניה החדשה מתוכננת בחזית לשדרות בן גוריון וכוללת חזית מסחרית קומות מסד למשרדים, מחלקות סיעודיות ושני מגדלים ליחידות דיור לזכאי משרד הבינוי והשיכון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

דיוור ציבורי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

604-0401638

מספר התכנית

9.829 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

אשקלון

קואורדינאטה X

158911

קואורדינאטה Y

619110

1.5.2 תיאור מקום

שדרות בן גוריון מול התחנה המרכזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	שד בן גוריון		

שכונה רמת בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1931	מוסדר	חלק		97, 99, 107
1963	מוסדר	חלק	72-73	

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

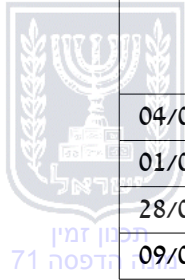
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
135 /101 /02 /4	החלפה	.	5099	3500	04/08/2002
4 /מק/ 2065	החלפה		4790		01/08/1999
73 /101 /02 /4	החלפה		4095	2050	28/03/1993
65 /101 /02 /4	החלפה		3798	3830	09/09/1990



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				אהוד בסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהוד בסט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	25/08/2020	אהוד בסט	11: 05 25/08/2020	נספח מס' 1 (+2) בינוי ונוף	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/11/2019	אנה מולצ'נובסקי	15: 09 03/11/2019	נספח מס' 3 תנועה וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	04/11/2019	צביקה שימשוביץ	11: 40 04/11/2019	נספח מס' 4 - סקר עצים	לא
מים	מנחה	1: 250	1	09/09/2020	ארנון קפלן	13: 49 09/09/2020	נספח מס' 5 מים וביוב - גליון	לא
מים	מנחה	1: 1	7	15/04/2019	ארנון קפלן	13: 46 09/09/2020	נספח מס' 5 מים וביוב - חוברת	לא
בניה ירוקה	מנחה		38	26/08/2020	רן קליק	10: 27 26/08/2020	נספח מס' 6 דו"ח אקלים	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	31	17/04/2018	אליסה קייגן	11: 30 17/04/2018	נספח מס' 7 סקר סיכונים סייסמיים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	26/08/2020	ארנון קפלן	14: 16 26/08/2020	נספח מס' 8 ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	26/08/2020	ארנון קפלן	14: 17 26/08/2020	נספח מס' 8 ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/01/2020	אהוד בסט	13: 24 23/01/2020	מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 1	1	02/11/2016	אהוד בסט	15: 13 02/11/2016	נספח טבלת שטחים למצב מאושר	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

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
	פרטי			עמיגור ניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6930464	03-6930126	guyt@amigur.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמיגור ניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6930464	03-6930126	guyt@amigur.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	אהוד בסט	80913	בסט אדריכלים ומתכנני ערים	גבעתיים	קפלנסקי	49	03-5719302	03-5718991	dbestarch@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800		זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832	153-54-558889 4	studio@ybm.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אנה מולצ'נובסקי	2797077	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	anna@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	צביקה שימשוביץ		צ. שימשוביץ	פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250	03-9316250	zvish212@g mail.com
מהנדס מים וקרקע	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרוייקטים בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6268000	04-6268001	office@anka plan.com
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
גיאולוג	גיאולוג	אליסה קייגן		גיאופרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3	02-6443981	02-6781351	elisa@geo- prospect.com
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il

(1) כתובת: קבוץ להבות חביבה.



מנהל הדפסה 71



מנהל הדפסה 71

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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**

הרחבת דיור ציבורי קיים והקמת מחלקות סיעודיות, מסחר ומשרדים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ל"בנייני ציבור" ל "מבנים ומוסדות ציבור".

2. קביעת שימושים מותרים.

3. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה על מבנים קיימים לדיור ציבורי.

4. קביעת הוראות לבניית מבנה בעל חזית מסחרית, משרדים, דיור ציבורי עם מחלקות סיעודיות לרבות שטח בניה מרבי, מספר קומות מירבי, גובה מירבי, מס' יחידות דיור ציבורי מירבי, קווי בניין, פתרונות חניה, וכיו"ב.

5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

6. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר

7. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים

8. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי

9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	601
שטח פרטי פתוח	602
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	602
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	602
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	201
סטיו	שטח ציבורי פתוח	601
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	601
קו חשמל מתח נמוך	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	991.82	10.09
מבנים ומוסדות ציבור	8,026.66	81.66
שטח ציבורי פתוח	810.75	8.25
סה"כ	9,829.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	991.82	10.09
מבנים ומוסדות ציבור	7,417.3	75.46
שטח פרטי פתוח	609.35	6.20
שטח ציבורי פתוח	810.75	8.25
סה"כ	9,829.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

- א. דיוור ציבורי, מעונות לקשישים - דיוור מוגן ודיוור לגיל הזהב המיועד להשכרה בלבד.
 ב. מחלקה סיעודית - עפ"י דרישות משרד הבריאות.
 ג. מסחר בקומת הקרקע בלבד, שטחי שירות.
 ד. תעסוקה ומשרדים.
 ה. מועדון לקשישים וחדרי חוגים.
 ו. חניה ושטחי שירות כגון מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות.
 ז. מתקני תשתית כגון גז, חשמל, חדרי שנאים, מים.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. תותר הקמת מבנה הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע, 2 קומות לתעסוקה ומשרדים, מחלקות סיעודיות ושני מגדלים ליחידות לדיוור ציבורי כמפורט בנספח הבינוי.
 ב. החזית המסחרית תהיה צמודה לרחוב בקו בנין 0 ב 70%- מאורכה לפחות. גודל יחידת מסחר יהיה 100 מטר לכל היותר.
 ג. הבינוי יהיה בעל חזית אחידה לכיוון שדרות העצמאות.
 ד. השימושים המוצעים בקומת המסד כלפי הרחוב יהיו מסחריים וכן ימוקמו בקומה זו הכניסות לדיוור הציבורי והמשרדים. מפלסי קומת המסחר יהיו רציפים למפלסי הרחוב והמדרכה הסמוכה.
 ה. גובה מרבי של קומת המסחר יהיה עד 7.5 מ'. תותר הקמת גלריות.
 ו. תותר תוספת של 2 קומות לבניינים קיימים.
 ז. תותר בניית ו/או הסבת שטחים בבניינים הקיימים למחלקות סיעודיות.
 ח. ריצפת קומת המחלקה הסיעודית (קומה 3 - התחתונה ביותר מבין הקומות הסיעודיות) תהיה בגובה 13.50 + מעל מפלס הכניסה. גובה מינימאלי לשימושים רגישים (סיעודי/מגורים) יהיה 13.5 מ'.
 ט. תבנה קולונדה לאורך חזית הבניין ברוחב של 5 מטר ובגובה של 4 מטר. הקולונדה תתוכנן כחלק מחזית הבניין ותהיה צמודה אליו. חלק ממנה יהיה בתחום תא שטח 201 וחלקה בתא שטח 601. הקולונדה תתואם ותתייחס לעצים הקיימים ולא תפגע בהם.
 י. תותר הקמת מרכז יום לקשיש תוך שימוש במועדון הקיים.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות, חדרי שנאים ומתקנים תת קרקעיים.

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. יותרו מעברים לתשתיות תת קרקעיות, חדרי שנאים, גינון, עבודות פיתוח, קולונדה/פרגולה/סטיו והעמדת ריהוט רחוב.

שטח ציבורי פתוח	4.2
העצים הקיימים ישומרו על פי המסומן בתשריט ובנספח סקר העצים.	
שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות, חדרי שנאים ומתקנים תת קרקעיים.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח א 1. בתא שטח מס' 602 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה על פי חוק בפנקס רישום המקרקעין. 2. יותרו מעברים לתשתיות תת קרקעיות, חדרי שנאים, גינון, עבודות פיתוח והעמדת ריהוט רחוב. העצים הקיימים ישומרו על פי המסומן בתשריט ובנספח סקר העצים.	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
1. סלילת כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית ומתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכו. 2. גינון וריהוט רחוב. 3. מדרכות להולכי רגל ושבילים לתנועת רוכבי אופניים. 4. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים ומתקנים נלווים. 5. מתקני מחזור. 6. חניה תת קרקעית ציבורית.	
הוראות	4.4.2
דרכים א 1. תוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט. 2. לאורך הדרך ינטעו עצי צל בוגרים. 3. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד	201	7656	21820	12620		2400	60	356	92	23	1	0	0	5	0
מבנים ומוסדות ציבור	משרדים	201	7656	1040	800			60		92	23	1	0	0	5	0
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201	7656	640	800			60		92	23	1	0	0	5	0
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	602	358										0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	601	816		400				400	4.5	1		0	0	0	0



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	201	1300
מבנים ומוסדות ציבור	משרדים	201	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201	
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	602	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	601	

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:

א. יותר להעביר שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

ב. שטחי הבניה ומספר יח"ד בטבלה זו כוללים את 100 יח"ד שבמבנים הקיימים בתכנית. סה"כ שטח המבנים המאושרים בתב"ע קיימת מס' 135/101/02/4 הם 4695 מ"ר שטח עיקרי + שרות עבור שטח למוסד-מעון קשישים.

ג. שימוש למחלקות סיעודיות נכלל בשימוש לדיור מיוחד.

ד. בשצ"פ - תא שטח 601, השטח הבנוי מיועד לפרגולה/קולונדה.

ה. 356 יח"ד המצוינות בטבלה כוללות את 100 יח"ד הקיימות.

ו. תותר תוספת של 2 קומות לבניינים קיימים.

ז. תותר בניית ו/או הסבת שטחים בבניינים הקיימים למחלקות סיעודיות.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית להיתר בניה הכוללת בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :
 - א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ב. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 - ג. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.
 - ד. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
 - ה. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - ו. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת ברת מחזור.
 - ז. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - ח. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
 - ט. פיתוח השטח הפתוח ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פ, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - י. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 - יא. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה : גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
 - יב. אמצעים ודרישות למניעת רעש ואבק בעת עבודות ההקמה.
2. היתר הבנייה לבניין יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית פעולה וממשק מפורטות לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים : טיפול, גריסה, איחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, תוך מניעה ככל הניתן של מפגעי איכות אויר פוטנציאלים העלולים להיגרם בעתיד.
4. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית ניקוז כוללת חישובי ספקות קוטרי צנרת והידראוליקה של צנרת למתחם לאגף דרכים, מתואמת עם רשות ניקוז.
5. במגרשים שלא מיועדים למגורים, תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון לתכנית הפיתוח בהתייחס למיקום חדרי הטרפו, מניעת מפגעים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, ריח ומיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש בקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
8. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות הכבאות.
9. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
10. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
11. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה



6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה.
13. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
14. תנאי למתן היתר יהיה הצגת אישורים מממונה המשרד להגנת הסביבה להקמה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה ברמה של בניין ירוק שני כוכבים ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת תכנון הנדסי המטמיע את הסיכון הסייסמי בהתאמה לנספח הסייסמי, ועומד בדרישות ת"י 413. התכנון יתבסס על ספקטרום תגובה (תאוצת קרקע) המחושב לפי חתך קרקע E או לפי סיווג חתך קרקע שייקבע באמצעות ביצוע קידוח באתר.
17. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה רישום זיקות הנאה בתא השטח.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינאי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
19. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).
20. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תכנון המראה פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי צמחייה צפופה או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

21. תנאי למתן היתר בניה יהיה סיכום בין העירייה ליוזם התכנית על מיקום גדר בין השפ"פ לבין הבניינים.
22. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות לעניין פיתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
23. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנון המחלקות הסיעודיות ובכלל זה שמעל שימושים רגישים לרבות מחלקות סיעודיות לא תעבור אינסטלציה.
24. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש אשקלון.
25. בהיתר הבנייה למתחם תירשם הערה: תנאי לקבלת תעודת גמר/ טופס 4 סיום ביצוע הנחת קו אספקת מים ראשי בקוטר 28"
- לאורך שד' בן גוריון בקטע שבין רח' ההסתדרות למתחם המבוקש (בהתאם לתוכנית אב למים לעיר אשקלון).
26. בהיתר הבנייה למתחם תירשם הערה: תנאי לקבלת תעודת גמר/ טופס 4 סיום ביצוע שדרוג קו הביוב בקוטר 6" מהמתחם המבוקש ועד לרחוב ביאליק לקו בקוטר 8" / 10" ושדרוג קו הביוב בקוטר 12" מרחוב ביאליק דרך רחוב עליית הנוער עד לקו המאסף לביוב לקו בקוטר 16"-20" (בהתאם לתוכנית אב לביוב לעיר אשקלון).
27. תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי אשר יבחן בין השאר את מפלסי הרעש מדרך בן גוריון והתחנה המרכזית ואת האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי דירתי לצורך עמידה במפלסי הרעש המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח יוגש לבדיקת איגוד ערים לאיכות סביבה וחוות הדעת תועבר לוועדה המקומית טרם דיון בהיתר הבניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

28. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנ"ס בהתאם לחוק הקרינה המייננת התשס"ו 2006.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה רישום זיקות הנאה בתא השטח.
2. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הריסת הגדר שבין תאי השטח 201, 601.

6.4

בטחון ובטיחות

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.5

בינוי ו/או פיתוח

1. חזיתות מסחריות:
 - א. בחזיתות המסחריות יפותח המרווח שבין הבניין לרחוב במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב ויוגדר מעבר חופשי להולכי רגל. יותאמו מפלסי הבניין למפלסי הפיתוח. תהרס הגדר הקיימת לאורך חזית הבניין המוצע. תבנה קולונדה לאורך חזית הבניין ברוחב של 5 מטר ובגובה של 4 מטר.
 - ב. השימושים המסחריים המותרים יאושרו על-ידי היחידה לאיכות הסביבה והעירייה במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתכנון השימושים תחול חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על-מנת למנוע מטרדים לסביבה.
 - ג. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.
 - ד. תהיה כניסה נפרדת לאגף הכניסה לעסקים ולאגף המגורים.
 - ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.
 - ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.
 - ז. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי המזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
 - ח. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. כל כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאת מהמפריד. החצר התפעולית תמוקם כך שתפנה לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לאזורי המגורים או שטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.
2. חלונות ממ"דים:
 - אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ כהוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.
 3. טיפול במשטחי הגג:
 - א. יותר להציב פאנלים סולרים על גגות המבנים.
 - ב. יותר שימוש בגגות מבנים כשטחים למתקנים וגינות.
 - ג. אזורי טכניים ימוקמו על גגות או במקומות מיועדים לכך. הגישה אל האזור הטכני תהיה



6.5	בינוי ו/או פיתוח
	דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול אותה. האזור הטכני יהיה מוצנע ככל הניתן מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר המבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. ד. משטחי הגגות השטוחים יגוננו או ירוצפו במרצפות או כל חומר אחר באישור מהנדסת העיר. ה. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהו. ו. אלמנטים בולטים, כגון מכונות, מינדפים, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, יוסתרו כחלק מתכנון הבניין.



6.6	איכות הסביבה
	- סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון וכד', יתואמו עם היחידה הסביבתית לעת מתן היתר בניה. - סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר וכול שימוש אחר שיש בו מפגע על-פי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית. - טיפול בעודפי עפר יתבסס על היררכיית הטיפול הבאה, בסדר עדיפות יורד: שימוש חוזר ומחזור באתרי תשתית כתחליף לחומר גלם בתולי, מחזור באתר טיפול מורשה, הטמנה באתר טיפול מורשה כחוליה האחרונה. - גריסה ומחזור של פסולת בנייה בשטח התכנית תותר אך ורק טרם אכלוס, ובאישור הרשות המקומית והיחידה האזורית לאיכות הסביבה. בכול מקרה, פעילות של גריסה בשטח התכנית תכלול את כול האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים. - בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. - פסולת בניין ועודפי עפר: א. ככל שמאזן עודפי העפר ידרוש אדמת מילוי יעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/ מדרכות וכיוב') ב. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון. ג. על מנת להפחית את החשיפה של המחלקות הסיעודיות לזיהום אוויר יש לקבוע בתכנית כי תכנון פתחי יניקת האוויר למבנים אלו לא יהיה מהחזית הצפונית.



6.7	דרכים וחניות
	- מס' מקומות החניה יהיה על פי התקן שיהיה תקן לעת הוצאת היתרי הבניה. - החניה תהיה על הקרקע בתחום המגרש על פי העקרונות המוצגים בנספח התנועה. - מסעות החניה ירוצפו אך מקומות החניה עצמם, יותר לא לרצפם. - חניה בקו בניין 0 תנוקז לכיוון תא השטח המבוקש. בקומת החניה יתוכננו מקומות לחנית אופנים.
6.8	חשמל
	- כל רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות. - כל תחנות השנאים במתחם יהיו תחנות פנימיות בתוך מבנים שיועדו לכך, לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד. - תחנת שנאים תמוקם במבנה, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. א. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכי"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.

6.8

חשמל

ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:

1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.

סוג התשתית מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן / מציר הקו

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 6 מ' תיל חשוף או מצופה

כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים 0.5 מ'

תחנת השנאה 5-6 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

2. על אף האמור בסעיפים לעיל, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כללי: מעל שימושים רגישים לרבות מחלקות סיעודיות, לא תעבור מערכת אינסטלציה.

1. אספקת מים:

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יותר מעבר קווי מים דרך תא מגרש אחד למשנהו באישור מהנדס העיר.

ב. תכניות המים יתואמו עם מהנדס הרשות, ותאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

ג. תכנון תשתיות המים הפנימיות של המתחם יכלול מערכות לאגירה ולהגברת לחץ לכלל השימושים (צריכה, כיבוי אש, מתזים וכו').

2. ניקוז:

א. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

ב. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים

ג. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

ה. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי יעשה ע"י אדריכל נוף והידרולוג.

ו. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

3. ביוב:

א. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתואמו עם משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון ותאגיד המים ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

ב. מערכת הביוב של המחלקות הסיעודיות תהיה מופרדת ממערכת הביוב של המשרדים המסחר והדיור המוגן.

4. שפכים:

- תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.

- איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות / המשרד להגנת הסביבה

- בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות, איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למחזור.

5. אצירת אשפה:

פתרון לאצירת אשפה יהיו לפי הנחיות מינהל ההנדסה. ההנחיות יהיו תקפות למועד הגשת הבקשה להיתר.

6.10

בניה ירוקה

הבניה ירוקה על פי תקן ירוק 2 כוכבים.

על התכנון להראות בשלב היתר הבניה פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי צמחייה צפופה או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.

התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה עפ"י ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים של חיסכון במים ובחשמל. עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.

6.11

ניהול מי נגר

1. בשצ"פים ושפ"פ ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.

2. מי הנגר העילי ישמשו לצרכי השקיית השטחים הפתוחים. עודפי הנגר יוזרמו לפארק המרכזי.

3. במגרשי הבניה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע. בתחומי המגרש ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים כמו למשל באזורי החניה.

4. נגר עילי בעל פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז, לאחר טיפול קודם ויעמוד בכללי התקן העדכני לשפכי מפעלים.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

1. שמירה או כריתת עצים יהיו על פי הנחיות פקיד היערות.

2. לאורך הרחובות בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול ייקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי

צל. 3. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: א. פירוט סוגי עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מכסימלי

ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר). ד. הנחיות לתנאי

גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.



תשתיות	6.13
1. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהיינה תת קרקעיות. ארונות. תקשורת ישולבו בקירות המבנים או החצר. 2. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 3. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 4. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.	

היטל השבחה	6.14
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק.	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

משך ביצוע התכנית עד 15 שנה	
----------------------------	--

