

10/1/88

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 08-1991
2

88/א/4

מבוא - נאות אשקלון ג' - אשקלון

קנין כלימור - אזריכלים

השכונה נאות אשקלון ג' ממוקמת בשטח המקשר את שכונת אפרידר במערב ושכונת מגדל במזרח ויוצרת רצף עירוני מאזור העיר העתיקה ועד לרצועת החוף. החיבור העירוני המתוכנן מקשר את שכונותיה הפזורות של אשקלון ומציע חיבור היסטורי בין האזור העתיק של מגדל לבין אשקלון החדשה. הקשר העירוני המוצע מודגש ע"י הפיכת רח' אלי כהן לרח' מסחרי מכיכר העצמאות ועד לאזור מרכז הנפתי, כמו כן, שדי צפנייה שראשיתה בפארק הצמוד למכרז אפרידר נמתחה אל תוך השכונה ומסתיימת בפראק המובל המשתרע לאורך אפיק נחל חממה ומהווה עמוד שדרה לשכונה.

פארק המובל משתלב ברשת אורטוגונאלית של רחובות ובנוי במבנים סדורים (בלוקים), חבלוקים המתוכננים מוגדרים ע"י בנינים בני 4 קומות בהיקף ובנינים בני 2 קומות החובקים גינה צבורית בתוך חבלוק. השכונה כוללת 1,300 יח' לפי החלוקה הבאה:

- בנינים בני 4 קומות עם חזית מדורגת - 312 יח'
- בנינים בני 4 קומות עם חזית רגילה - 496 יח'
- בנינים בני 4 קומות פינתיים - 168 יח'
- בנינים בני 4 קומות עם חזית מסחרית - 48 יח'
- בנינים בני 2 קומות - 270 יח'

התפלגות חדירות לפי גודלן הינה כדלקמן:

דירות 4	חדי' - 314	יח' - 25%
דירות 3 1/2	חדי' - 426	יח' - 33%
דירות 3	חדי' - 386	יח' - ≈ 30%
דירות 2 1/2	חדי' - 24	יח' - ≈ 2%
דירות 2	חדי' - 136	יח' - ≈ 10%

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 88/א/4
 הועדה לבניה למגורים (מס. 14)
 החליטה ביום 24/1/88 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 סגורים

בנייני חצבור: בי"ס יסודי, 2 גני ילדים, 2 מעונות יום, 3 בתי-כנסת, אזור משרד הפנים מחוז הדרום ספורט ואזור מסחרי המשולב במגורים.
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. 88/א/4
 (טונלים ובמסגרת פרוגרמת 34)
 הועדה לבניה למגורים (מס. 34)
 החליטה ביום 28/1/88 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 מנהל סניף התכנון

השכונה תבנה ע"י חב' בן יקר-גת בשיטה מתועשת משהבי"ש.

מהדורה 7
12 באוגוסט 1991

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מס' 4/במ/88

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4 על שינוייה

הדרום	מחוז:
באר שבע	נפה:
אשקלון	ישוב:
1239, 1235	גוש:
1241, 1238, 1236	חלקי גוש:
כ- 450 דונם.	<u>שטח התוכנית:</u>
משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.	<u>יוזם התוכנית:</u>
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים.	<u>בעלי הקרקע:</u>
קנפו כלימור אדריכלים הירקון 17 חיפה 04-255466	<u>עורכי התוכנית:</u>

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה תש"ן
1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

פרק 1 : כללי

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זאת תקרא תוכנית מספר 4/במ/88.
שינוי לתוכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה.
שכונת מגורים - נאות אשקלון ג', אשקלון (להלן: "התוכנית").

1.2 מסמכי התוכנית:

(א) התוכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
(ב) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.

1.3 מטרות התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים על-ידי קביעת יעודי קרקע ומתן הנחיות ומגבלות בניה.

1.4 ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.5 כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר 101/02/4 לשינוייה, פרט לכל עניין המופיע בתוכנית זו.

1.6 פרוט מונחים והגדרות:

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

פרק 2: הוראות בנושא חזות הסביבה

הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה:

על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

- 2.1 גמר קירות חוץ:
חומרי הגמר למבני המגורים יהיו מחומרים מעולים מסוג: טיח אקרילי, טמבורטקס וכו' (לא יותר שימוש בטיח מותז).
- 2.2 כניסות לבנינים:
הכניסות תהינה קלות לזיהוי מהרחוב. מספר הבנין יהיה בולט, אחיד ובמיקום אחיד. יתוכנן מקום לחניית אופניים ועגלות ילדים.
- 2.3 גדרות:
הגדרות וקירות מפרידים בין מגרשים יהיו מסומנים בבקשה להיתר. יותר השימוש באבן כורכך, חלוקי נחל, אלמנטים טרומיים ולבני סיליקט. השימוש בחומר מתוך הנ"ל יהיה אחיד בכל קטע רחוב בין הצטלבות אחת לשנייה.
- 2.4 מחסנים:
המחסן יבנה בכל דירה או בקומת הכניסה, כחלק אינטגרלי מהמבנה. לא תותר הקמת מחסנים בחצרות הצמודות הפרטיות או המשותפות.
- 2.5 מרתפים:
מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. שטח המרתף לא יעלה על אחוז השטח המותר לבניה בקומת הקרקע לפי סעיף 4.14 בתכנון זה. שטח המרתף יהיה בגבולות המבנה ולא יחשב במסגרת אחוזי הבניה. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות המותר. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.

2.6 אנטנות רדיו ומלוויזיה, דוודים וקולטי שמש:

בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל:

- בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות.
- קולטי השמש ישולבו בגגות משופעים ודוודיהם יוסתרו בחלל הגג.
- בגגות שטוחים יבנו מעקות הסתרה למתקני מיזוג אויר או צנרת ודודי שמש לפי פרטים שבנספחים ובאישור הועדה המקומית.

2.7 צנרת ומערכות מיזוג:

- לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.
- בכל המבנים תהיינה הכנות למזגני חלון או מזגנים מפוצלים. ההכנות ישולבו כחלק אינטגרלי המבנה ועיצובו.

2.8 תליית כביסה:

- מתקן לתליית הכביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מחלי כביסה ללא מסתורים. לא יותר שימוש בשלבי PVC או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

2.9 מיכלי גז ודלק:

- מיכלי דלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. הספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת-קרקעיים המספקים את צרכי כל מגרש ומגרש. הכל על פי התקנים הישראליים.

2.10 שילום:

- תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים.
- באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית אשקלון אשר תקבע מיקומם וגודלם.
- שילום להתמצאות והדרכה יהיה אחיד, בגובה נוח לראיה ומחומרים עמידים שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

פרק 3 אזורים ותכליות

על כל אזור חלוצות הוראות תוכנית זו על כל מסמכיה.

מגבלות בניה לפי טבלת אזורים ושימושים בסוף התקנון.

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין בתחום התכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזורים בו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1 אזור מגורים ב' :

השטח המסומן בתשריט בקוים כחולים הוא אזור מגורים ב'.

א. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודי קרקע עד שתי קומות בלבד (קוטג'ים) בבניה טורית.

ב. גגות המבנים יהיו משופעים ומצופים ברעפים אדומים. זזית שיפוע מקסימלי לא תעלה על 40%. לא תותר בנית ארגזי רוח מכל סוג שהוא. את הגג יש להקיף עם מעקה כהמשך לקיר החיצוני. בחלל גג הרעפים בלבד תותר עלית גג בשטח 23 מ"ר בלבד, בגובה מקסימלי 2.0 מ'.

ג. באזור זה תותר הקמת סככת חניה מקורה בפרגולה עשויה עץ או ברזל המהווה מסדרת פתוחה. לא יותר מבנה סגור מכל סוג שהוא. תותר הקמת הסככה בקו בניה 0 קדמי בלבד. מבנה החניה יהיה באישור הועדה המקומית.

3.2 אזור מגורים ג':

- השטח המסומן בתשריט בקוים צהובים הוא אזור מגורים ג'.
- א. באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים בגובה עד ארבע קומות. גגות המבנים יהיו שטוחים.
 - ב. תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח ובתנאי שגובה מבנה חדר המדרגות מעל מפלס רצוף הגג לא יעלה על 2.50 מ' ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר ברוטו.
 - ג. מעקות הגגות השטוחים יהיו בנויים מחומר וגימור הקירות החיצוניים של הבניין, מפולסים ואחידים לכל אורכם. לא יותר שילוב של רעפים במעקות.
 - ד. בקומת הקרקע תותר בניית דירות עם חצר צמודה, בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'.
 - ה. שטח הקומה הרביעית יהיה קטן משטח הקומה השלישית ב-10% לפחות, כדי לאפשר מרפסת גג מרוצפת בקומה הרביעית. מעקה המרפסת יהיה מפולס לכל אורכו וגובהו לא יעלה על 1.20 מ'. מרפסת הגג תפנה לחזית הרחוב.
 - ו. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על-ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הוועדה המקומית. לא יותר קרוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים על-ידי בניה קשה (רעפים, אסבסט או בטון).
 - ז. החזית הקדמית של הבניינים תוצב במקביל לציר הרחוב ועל קו בנין קדמי. במגרשים הפינתיים יהיו למבנים שתי חזיתות קדמיות המגדירות את פינת הרחוב.
 - ח. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים.
 - ט. חדר המדרגות יחבר את הרחוב עם החנייה האחורית.

אזור מגורים ג' וחזית ארכיטקטונית:

3.3

- השטח המסומן בתשריט בקוים צהובים + כוכבית הוא אזור מגורים ג' וחזית ארכיטקטונית.
- א. באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים בגובה עד ארבע קומות. גגות המבנים יהיו שטוחים.
 - ב. תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח ובתנאי שגובה מבנה חדר המדרגות מעל מפלס רצוף הגג לא יעלה על 2.50 מ' ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר ברוטו.
 - ג. מעקות הגגות השטוחים יהיו בנויים מחומר וגימור הקירות החיצוניים של הבניין, מפולסים ואחידים לכל אורכם. לא יותר שילוב של רעפים במעקות.
 - ד. בקומת הקרקע תותר בניית דירות עם חצר צמודה, בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'.
 - ה. חזיתות המבנים הפונות לפארק או לשדירת צפניה תהיינה מדרגות בנטיגות, היוצרות מרפסות לא מקודרות. מעקה המרפסת יהיה מפולס לכל אורכו וגובהו לא יעלה על 1.20 מ'. מבנה מדודג יחשב מבנה שכל קומה נסוגה בשיעור של 10% לפחות משטח הקומה שמתחתיה.
 - ו. יותר קרוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נטיגת הקומה העליונה, על-ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הוועדה המקומית. לא יותר קרוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים על-ידי בניה קשה (רעפים, אסבסט או בטון).
 - ז. קוי החזית הקדמית של הבניינים יוצבו במקביל לציר הרחוב ועל קו בנין קדמי למעט הבניינים המוצבים בשולי הפארק השכונתי.
 - ט. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים.

3.4 אזור מגורים ג' וחזית מסחרי מיוחד:

- השטח המסומן בתשריט בקוים צהובים ועליו מסומן ריבוע הוא שטח המשלב מגורים + מסחר בקומת קרקע.
- א. באזור זה תותר הקמת בניינים בגובה עד ארבע קומות.
 - ב. קומת הקרקע תהיה לשימוש מסחרי. גובה החלל הפנימי בקומה המסחרית יהיה עד 4.5 מ'.
 - ג. מעל הקומה המסחרית תותר בניה למגורים בלבד בשלוש קומות.
 - ד. גגות המבנים יהיו שטוחים. תותר בנית חדר מדרגות לגג שטוח ובתנאי שגובה מבנה חדר המדרגות מעל מפלס רצוף הגג לא יעלה על 2.50 מ' ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר ברוטו.
 - ה. החזית המסחרית הפונה לחזית הרחוב תלווה לכל אורכה במעבר מקורה או ארקדה ברוחב 3 מ' לפחות.
 - ו. השטח האחורי של הבניין והמגרש (הגובל במגרשים השכנים) יהיה לשימוש הפרטי של הדיירים לצורך הקמת מקלטים, מחסנים, חדרי מדרגות וחניות.
 - ז. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים.

3.5 אזור לבניני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בקוים חומים מצמלבים אלכסוניים מיועד להקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות וכו', על-פי תוכנית המתאר מס' 25/101/02/4. היתר בניה על-פי תכניות בינוי שיאושרו על-ידי הועדה המקומית.

3.6 שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בקוים מקווקים בירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

תותר הקמת מתקנים לשרות כמו שרותים ציבוריים, מקלטים, מובל לניקוז, תשתיות ציבוריות וחניות - הכל על-פי תוכנית פיתוח שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

שטח ספורט: 3.7

השטח המסומן בתשריט ברשת קוים ירוקים הוא שטח ספורט. בשטח זה תותר הקמת מגרשי ספורט הכל על-פי תוכנית פיתוח שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

דרך מוצעת: 3.8

השטח המסומן בתוכנית בקוים אדומים ניצבים הוא שטח לדרך מוצעת שיתוכנן בתאום עם משרד התחבורה ויאשר על ידו.

דרך משולבת: 3.9

השטחים המסומנים בתשריט בקוים אדומים וירוקים הם שטחים לדרכים משולבות לרכב ולהולכי רגל, לחניה ולגנון, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

דרך לביטול: 3.10

השטח המסומן בתשריט בקוים אדומים אופקיים הוא שטח דרך לביטול.

שביל הולכי רגל: 3.11

השטח המסומן בתשריט ברשת קוים ירוקים הם שטחים למעבר הולכי-רגל, גנון ותאורה. רוחב שביל מינימלי 4 מ'.

שטח שהתכנית לא חלה עליו: 3.12

השטח המסומן בתשריט בקוים מקווקוים באפור הוא שטח לתכנון בעתיד.

פרק 4 : תקנות כלליות

- 4.0 חלוקה למגרשים:
 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיע בתשרים, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ומגבלות הבניה.
- 4.1 חלוקה ורישום:
 חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשרים על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הועדה המחוזית.
- 4.2 הפקעת לצרכי ציבור:
 כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 א' ו-ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין וירשמו על שם עיריית אשקלון.
- 4.3 תנאים למתן היחרי בניה:
 היחרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- 4.4 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה:
 חותר בניה בשטח מכסימלי על-פי טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 5. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות וחדרי מדרגות.
בשטח הבניה לא יכללו:
- א. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.20 מ' מפני רצוף במרפסת.
 - ב. לובי כניסה לבנינים משותפים.
 - ג. מקלטים.
 - ד. חדרי מדרגות על הגגות.
 - ה. כרכובים ארכיטקטוניים, אלמנטי הצללה, אדניות עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.
 - ו. פרגולות כמפורט בסעיף מס' 2.3.
 - ז. עד 3.0 מ"ר כמבוא חיצוני לפני דלת כניסה ראשית לבית.
 - ח. מרפסת זיזית בשטח. 1.0 מ"ר כהמשך לחלון "צרפתי".
 - ט. מחסן ששטחו עד 4.0 מ"ר לכל יח"ד.

- 4.5 **מקלטים:** מקלטים יתוכננו על פי תקנות הג"א כחלק בלתי נפרד מהמבנים בכל האזורים.
- 4.6 **חשניות:**
- 4.6.1 **מים ביוב ונקוז -** חכניות מערכות מים ביוב וניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 4.6.2 **סילוק אשפה -** יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל-פי הנחיות אגף התברואה של עיריח אשקלון.
- 4.6.3 **חשמל, טלפון ותקשורת -** רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על-פי תאום עם חברת החשמל על-גבי עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.
- 4.6.4 **טלויזיה בכבלים -** תעשה הכנה בכל מבנה לקויים תת-קרקעיים לרשת טלויזית כבלים.
- 4.7 **אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**
- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מטרים |
| בקו מתח גבוה | 5.00 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אישור בניה ליד מובל

4.8

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו במרחק של 10 מ' ממובל הניקוז.

חניה:

4.9

- א. החניה תהיה על פי תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 כאשר החניה תהיה בתחום המגרש הפרטי.
- ב. תכנון החניות יאושרו על ידי משרד התחבורה.
- ג. משטחי החניה יהיה חלק מפיתוח השכונה וישולבו בהם ירק ונוי.

עבודות פיתוח:

4.10

- כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח בק.מ. 1:250 לכל מגרש בשלמותו, וכן תכנית רקע של המבנן ב- 1:500.
- א. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, פתרונות ניקוז, קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הנוגע לחומדיהן, צבען ודוגמתן. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. נטיעת עצים תהיה בשיעור של עץ אחד לכל 100 מ"ר.
- ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על-פי תוכנית פיתוח כללית שתתוכנן על ידי אדריכל נוף ושתאושר על ידי הועדה המקומית.
- ג. תכנית הפיתוח הכללית תכלול: שמחים ציבוריים, שבילים להולכי רגל וחניות. העבודות יבוצעו על בסיס תוכנית עיצוב אחידה והנחיות לשימוש בחומרים מתאימים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים. תכניות מפורטות יוגשו לאישור הרשות המקומית.

איכלוס המבנים:

4.11

תנאי לקבלת אישור לאיכלוס המבנים (טופס 4): סיום עבודות הפיתוח במגרש, ביצוע החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה, כן חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

4.12 שלבי ותאריכי ביצוע:

תאריך משוער להתחלת בניה 1991. הבניה תמשך בהדרגה עד 1998.

4.13 תוקף התוכנית:

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפע של התכנית כולה או חלקה.

4.14 טבלת אזורים ותכליות

הערות למטבלת אזורים ותכליות:

- א. קוי הבנין יהיו על פי התשריט ובהעדר ציון בתשריט על פי טבלת אזורים ותכליות ועל פי הערך הגבוה בין שניהם.
- ב. תותר סטייה של 10% לשטח מגרש מינימלי וכן תותר גמישות במספר יח"ד למגרש עד כדי הוספת 10% למספר היחידות. בתנאי שאין תוספת באחוזי הבניה וניתן לטפק את מספר החניות הנדרש בתחום המגרש ובאישור הועדה המקומית.
- ג. שטחי המגרשים ומספר היחידות המותרות בכל מגרש מופיע בטבלה על גבי התשריט.
- ד. חישוב שטחי המבנה לפי סעיף 4.4 .

טבלת אזורים ותכליות

קו"ב	צדד' אזורי	קדמ' אזורי	שטח מסחרי מירבי	% בניה בכל הקומות	מס' קומות מירבי	% בניה בקומת קרקע	שטח מורש במ"ר	מגוון מספר	ציון בתשרים	אזור
6	3	5		70%	2	35%	980	120-121 ; 130-137; 140-142 150-153; 160-169; 170-171 180-181; 190-191	כחול	מגורים ב'
6	3	5		100%	4	30%	1210	210-214; 220-222 230-239 ; 240-241; 250-254 260-265; 280-282; 290-293	צהוב	מגורים ג'
6	3	5		100%	4	32%	1430	300-301; 320-321; 340-343 370-373; 380-381 ; 350-352	צהוב *	מגורים ג' וחתי ארכימקס'
6	3	5	150	110%	4	35%	640	450-451 ; 460-461 480-481 ; 490-491	צהוב 0	מגורים ג' וחתי מסחרי מיוחד
6	4	5		60%	3	30%	11310	- ביח ספר 513	חום	בנייני ציבור מוצע
6	4	5		60%	2	30%	1460	511; 530; 580 - גו' ירד'ים		
6	4	5		60%	2	30%	1490	510; 531 - מעון		
6	4	5		60%	2	30%	700	512; 550; 590 - בי"ג 532; 540 - רזרבה		
							160	600-610; 630-631; 650-652 660-662; 670-672 ; 680-682 621 ; 690-691	ירוק	צמודי פתוח מוצע
							6399		ירוק	ספורט
									אדום	דרך מוצעת
									אדום	דרך כניסות
									ירוק/אדום	דרך מסולבת
									ירוק	סביב הולכי רגל

הערות לטבלה ראה עמ' 13

חתימות

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים

רח' בן יהודה 34, ירושלים 02-224121

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

מגיש התכנית :

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים

רח' הכל 23, ירושלים 02-240151

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
20-08-1991

המזכין :

קנפו כלימור אדריכלים

רח' הירקון 17, חיפה 04-255466 04-243147

ד. קופר, ת. כלימור אדריכלים
רח' הירקון 17, חיפה
טל 04-243147

הועדה לבניה למגורים :