

הועדה המוחרזת לתכנון  
נתקבל בתאריך 2.0-07-1992

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

מ ר ח ב ת כ נ ו ן א ש ק ל ו ן

תכנית מס' 4 / ב"מ / 11 / 1

שינוי לתכנית מס' 4 / ב"מ / 11

תכנית מתאר מס. 101/02/4

מחוז	:הדרום
נפה	:אשקלון
ישוב	:אשקלון
חלקי גושים	:1205, 1203, 1202, 1201, 1238, 1237, 1236, 1206
שטח התכנית	:764 דונם
היזם	:משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	:אדריכל אריה רחמימוב
בעל הקרקע	:מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:12.7.1992

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 4/במ/11  
הועדה לבניה למגורים (מס. 36)  
החליטה ביום 27/10/92 לחקור את התכנית.  
למגורים  
הועדה לבניה

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 4/במ/11  
הועדה לבניה למגורים (מס. 49)  
החליטה ביום 28/10/92 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
הועדה לבניה

דברי הסבר

תכנית מס' 1/11/4

הפרויקט - שכונת נווה דקלים - מתוכנן כאתר חרום. הוא מיועד לתכנון ולביצוע תוך פרק זמן מקוצר כמענה לדרישות המגורים עקב העלייה המסיבית של תחילת שנות ה-90.

האתר ממוקם בעמק הפנימי המצוי בין שני הרכסים של אשקלון הממוקמים מקביל לקו החוף בציר צפון דרום. בצידו המערבי של האתר מצויה שכונת ברנע ובצידו הדרום-מזרחי מצויה שכונת מגדל. מערכת הכבישים המתארית תוחמת את האתר ומקשרת אותו לשאר חלקי העיר. דרומה לפרויקט זה תוכנן רציף של פרויקטי מגורים בתאום עם תכנית זאת.

מדרום לאתר מצוי הכביש המתוכנן מס' 6 אשר מקשר את הכניסה הצפונית העתידית לעיר מכיוון כביש החוף, דרך אזור התעשייה, הכניסה למגדל, הכניסה לאתר זה, דרך שכונת ברנע לכיוון אזור התיירות והחוף. כביש זה מתוכנן כשדרה עירונית ראשית עם פסי ירק משני צידיה והוא תחום בבינוי רציף לארכו.

כביש מס' 4 עובר מערבית לשכונה והוא מקשר את חלקי העיר השונים בכיוון צפון דרום. הוא מתוכנן כדרך המסוגלת להעביר נפחי תנועה גבוהים.

בתוך השכונה מצויות שתי שדרות ראשיות. האחת בכיוון צפון דרום (מס' 10) המקשרת את האתר המתוכנן דרומה לכיוון מגדל. שדרה - דרך מס' 20 - מקשרת את שדרה מס' 10 עם כביש מס' 4. רוחב זכות הדרך בשדרות אלו 17.0 מ'.

בין הכבישים 4 ו-6 וכן 10 ו-20, מותווים כל הרחובות הפנימיים של האתר אשר רוחבן 16.5 מ' ומאפשרות חניה לארכן מהן יש התפצלויות למערכת הרחובות המשולבים והשביכים של כל מבנן ומבנן.

באתר יש כ-1800 יח"ד על שטח של כ-764 דונם.

עקרון תכנוני מנחה בפיתוח התכנון של האתר הינו המיגוון. ההערכה היא שבתהליך האיכלוס יעברו לאור כאן עולים חדשים וכן תושבי אשקלון ולכן מוצעים באתר מיגוון פתרונות דיור.

כ-40% מהדירות ממוקמות בבתי בני 3-5 קומות (לאורך הרחובות 6 ו-4) ובבתי בני 2-3 קומות (לאורך השדרות 10 ו-20).

יתרת השטח בנויה ממגרשים בגודל של כ-200 מ"ר בבניה צמודות קרקע. גודל המגרשים 10 מ' רוחב וכ-20 מ' אורך מאפשר בניה של בית בתוך חצר.

לאורך אחד הקירות תהיה בניה בקו 0 ואת הבית ניתן יהיה להגדיל מדירה קטנה של כ-60 מ"ר ועד לבית של כ-130 מ"ר.

מערכת מוסדות הציבור תענה על הדרישות של האוכלוסיה של כ-1,800 יח"ד כולל גני ילדים, טיפות חלב, שלוחת מתנ"ס, מועדוני נוער, בתי כנסת ובית ספר.

המסחר ממוקם בפינות הרחובות הראשיים בבניינים בני 5-3-2 קומות.

בתחתית העמק עובר קו ניקוז עיכי ותחתי והוא מהווה גם את הציר הירוק העיקרי של השכונה. הוא מקשר בין חלקי השכונה השונים לכיוון שדרה לאורך דרך מס' 6 ומשם לכיוון מגדל ולכיוון הים.

בתוך מבנני המגורים הגישה לבתים היא מרחובות משולבים ושביכים.

המקלט לבניה צמודת קרקע הוא ציבורי ודו-תכליתי. המקלט יוכל לשמש לפונקציה ציבורית - גן ילדים, מועדון וכו'. במבני המגורים בקומות - המקלטים הינם בבתיים.

השינויים בתכנית המוגשת להפקדה בהשוואה לתכנית אשר קיבלה תוקף הינם:

1. תוספת של שטח של כ-50 דונם בפינה הדרום-מזרחית של האתר - שטח זה מיועד לשטח ספורט, שלוחת מתנ"ס ומבנה מגורים המיועד לדיוור מוגן. נשמרת אפשרות לקשר תחבורתי עם שכונת מגדל.
2. גדלי מגרשים, קווי בנין ותוואי דרכים משולבות ושביכים הותאמו לבינוי המוצע.
3. אותרו מגרשים לדרישות מיוחדות - מרכז טלפונים (מתקן הנדסי) ומרכז תחבורה.
4. בוטלו מעגלי התנועה.
5. פרדס קיים שולב בתכנית במבנן 14.
6. בחלק הצפון-מערבי של הפרויקט היתה עתודת קרקע של כ-100 דונם לתכנון בעתיד אשר הוצאה מחוץ לתכנית והקו הכחול הוסט לציר כביש מס' 4.

עצי שקמים עתיקים, שדרות ברושים קיימות ומטעי פרדסים אשר תוחמים את האתר יישמרו וישמשו כנקודות זיהוי לקשר ויזואלי לאתר מיוחד זה באשקלון.

<u>כ ל כ י</u>	1	פרק
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4/ב.מ. 1/11/1 שכונת מגורים - אשקלון (להלן: "התכנית").	1.1	<u>שם התכנית:</u>
א) התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון). ב) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250. ג) נספח של הנחיות הרחבה מנחים לאישור הוועדה המקומית. מחוז: הדרום נפה: אשקלון ישוב: אשקלון חלקי גושים: 1201, 1202, 1203, 1205, 1206, 1236, 1237, 1238.	1.2	<u>מסמכי התכנית:</u>
כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.	1.4	<u>ציונים בתשריט:</u>
764 דונם.	1.5	<u>שטח התכנית:</u>
אשקלון, משני צידי הכביש מס' 4, מצפון לכביש מס' 6.	1.6	<u>מקום התכנית:</u>
משרד הבינוי והשיכון.	1.7	<u>יזם התכנית:</u>
מינהל מקרקעי ישראל.	1.8	<u>בעלי הקרקע:</u>
אדריכל אריה רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים. אדריכל אחראי - ירון קדישאי.	1.9	<u>מתכנן התכנית:</u>
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.	1.10	<u>מטרות התכנית:</u>
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס. 4/במ' 11/ ולתכנית מתאר אשקלון 101/02/4.	1.11	<u>כפיפות לתכנית:</u>

**פרק 2: אזורים ותכליות**

מגבלות בניה עפ"י טבלת אזורים ושימושים בסעיף 4.13 לתקנון.

**2.1 אזור מגורים א':**

באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים אפשרות של קיר משותף בין שני בתים כפי שמסומן בתשריט, בגובה עד שתי קומות בלבד.

א. מפלס סופי של רצפת קומת הקרקע (+0.00) לא יעלה על +1.00 מעל גובה הרחוב בכניסה למגרש. גובה קומה אחת עד כרכוב עליון בחזית בגגות שטוחים יהיה עד 4.2 מ'. גובה קומה אחת עד כרכוב עליון עד 5.4 מ'. גובה שתי קומות עד כרכוב עליון בגגות שטוחים בחזית עד 7.5 מ'. בגגות משופעים כרכוב עליון עד 7 מ'. כל הגבהים הנ"ל יחשבו ממפלס סופי של קומת קרקע (+0.00).

ב. סה"כ שטח מירבי לבניה עפ"י טבלה בסעיף 4.13 כסוי קרקע לא יותר מ-50% משטח המגרש.

ג. בחלקות עם מבנים עם אפשרות של קיר משותף בין שני בתים, כפי שמסומן בתשריט, קו בנין קדמי לכוון שטח ציבורי וקו בנין אחורי לכוון מגרש שכן או שטח ציבורי יהיה 2.70 מ'. הכל לפי תשריט. קו בנין צידי יהיה לא פחות מ-1.7 מ'. הכל לפי התשריט.

ד. בחלקות עם מבנים חד משפחתיים קו בנין קדמי לכוון שטח ציבורי וקו בנין אחורי לכוון מגרש שכן או שטח ציבורי יהיה 2.70 מ'. קו בנין צידי יהיה בצד אחד קו בנין 0. ובצד שני קו בנין 2.70 מ'. כמו כן תותר העמדת בנין בודד שלא על קו בנין 0 כך שקו בנין בצד אחד יהיה לפחות 1.7 מ'. במקרים שרוחב החלקה לא עולה על 10 מ' יותר קו בנין 1.2 מ' בצד אחד.

ה. באזור מגורים א': כל יח' דיור על מגרש שלה, סימן השיכוב מאחד את המגרשים לצורך תשתיות בלבד.

**2.2 אזור מגורים ב':**

באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים של שתיים עד שלוש קומות. חזית מסחרית תותר בהתאם למסומן בתשריט.

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים, תותר בניית חדר מדרגות כגג בתנאי שגובה מבנה חדר המדרגות לא יעלה על 2.50 מ"ר ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.
- ב. הבנינים יועמדו כך שחזיתות קדמיות יהיו מקבילות לרחובות להוציא מגרש פינתי בו מותרת חזית מסחרית.
- ג. הבנינים יבנו כלא קומת עמודים מפולשת וכל המסדים יהיו סגורים. גבה מסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני קרקע סופיים.
- ד. בבנינים לאורך כביש 10 ו-20 תהיה כניסה ראשית מהרחוב הראשי וכניסה אחורית מהחניה. חדר המדרגות יחבר את הרחוב עם החניה האחורית.
- ה. יותר קירוי מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת קומה ע"י פרגולה בלבד עשויה עץ או ברזל באישור ועדה מקומית. שטח הקירוי המותר הוא עד 16 מ"ר במרפסת לדירות.
- ו. לדירות בקומות קרקע יוצמדו שטחי הגינה כחצר צמודה.
- ז. חזית מסחרית תלווה בארקדה פתוחה ברוחב 2.70 מטר נטו לפחות. במקומות בהן מותרת חזית מסחרית יותר קו בנין "אפס". תותר בניה של מסחר ומשרדים ב-2 קומות ראשונות עפ"י טבלת השטחים בסעיף 4.13.
- ח. קו בניין בחזית הקדמית לכיוון שדרה ראה סעיף 2.10.

2.3 אזור מגורים ג':

באזור זה תותר הקמת מבנים עד גובה 5 קומות. חזית מסחרית תותר בהתאם למסומן בתשריט.

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים, תותר בניית חדר מדרגות כגג בתנאי שגובה מבנה חדר המדרגות לא יעלה על 2.50 מטר ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר ברוטו.
- ב. הבנינים יועמדו כך שחזיתות קדמיות יהיו מקבילות לרחובות, להוציא מגרש פינתי בו מותרת חזית מסחרית.
- ג. הבנינים יבנו כלא קומת עמודים מפולשת וכל המסדים יהיו סגורים. גבה מסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני קרקע סופיים.

- ד. יותר קירוי מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת קומה ע"י פרגולה בלבד עשויה עץ או ברזל באישור ועדה מקומית. שטח הקירוי המותר הוא עד 16 מ"ר במרפסת.
- ה. לדירות בקומת קרקע יוצמדו שטחי הגינה כתצר צמודה.
- ו. חזית מסחרית תלווה בארקדה פתוחה ברוחב 2.70 מטר נטו לפחות. במקומות בהן מותרת חזית מסחרית יותר קו בנין "אפס". תותר בניה של מסחר ומשרדים ב-2 קומות ראשונות עפ"י טבלת השטחים בסעיף 4.13.
- ז. קו בניין בחזית קידמית לכיוון שדרה ראה סעיף 2.10.
- ח. ניתן לשנות את מספר המבנים במגרש.
- ט. תכנית הבינוי המאושרת מהווה בסיס לתכנית החלוקה.
- 2.4 שטח לבנייני ציבור: בשטח זה תותר הקמת מבנים המשרתים את הציבור כגון חינוך, רפואה, דת וכו' עפי" תכנית המתאר מס' 25/101/02/4. במקרים מיוחדים תתיר ועדה מקומית קו בנין "אפס", עדיפות קוי הבנין עפ"י הרשום במגרשים בתשריט.  
היתר בניה עפ"י תכניות בינוי אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית.  
המגרשים המסומנים באות מ' מיועדים גם לבנית מקלטים ציבורים דו-תכליתיים במסגרת קווי הבנין בתשריט.
- 2.5 שטח ציבורי פתוח: איזור זה הוא שטח ציבורי פתוח ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.  
תותר הקמת מתקנים לשרות כמו גן, שרותים ציבוריים, תשתיות ציבוריות וחניות הכל עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 2.6 עצים לשימור: העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור לא ניתן לפגוע בהם ע"י כל פעולה שהיא.
- 2.7 דרך מוצעת: שטח זה מיועד לדרך מוצעת.
- 2.8 דרך קיימת: שטח זה הוא שטח דרך קיימת או מאושרת.
- 2.9 דרך לביטול: איזור זה הוא שטח דרך לביטול.

- 2.10 **שדרות:** בשטח זה לאורך הדרכים ינטעו עצי שדרה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית. הערה: קו הבניין המופיע בסימון על הדרך מתייחס למרחק מקביל לשדרה בחלקה הסמוכה לשדרה.
- 2.11 **דבר משולבת:** שטחי דרכים אלו ישמשו לדרכים משולבות, חניה, גנון, הולכי רגל.
- 2.12 **שטח ספורט:** בשטח ספורט זה, תותר בניה של מבנים למטרות ספורט - אולמות טניס, סקווש, בריכת שחיה מקורה וכד', גובה מקסימלי של 3 קומות, 12 מ' ממפלס +0.00 בתוספת מעקה גג. תותר פעילות מסחרית עפ"י טבלה סעיף 4.13, המשרתת את באי המקום בלבד - כגון בית קפה, מסעדה, חנות צרכי ספורט וכד', הכל עפ"י תכ' בינוי באישור הוועדה המקומית. תכנית בינוי זאת תפרט דרכי גישה, מקומות חניה, פיתוח שטח, מפלסי בניה, חומרי בניה, עיצוב ארכיטקטוני וכו'.
- 2.13 **שביב הולכי רגל:** איזור זה מיועד לשטח למעבר הולכי רגל, גנון ותאורה. רוחב שביב מינימלי 3 מ'.
- 2.14 **אזור חקלאי:** איזור זה הוא שטח חקלאי.
- 2.15 **שטח לתכנון בעתיד:** איזור זה מיועד לתכנון בעתיד.
- 2.16 **חזית מסחרית:** בחזית המסחרית תותר בניית מסחר ומשרדים בשתי קומות ראשונות עפ"י טבלה סעיף 4.13 ותלויה במעבר מקורה ברוחב מינימלי של 2.70 מ'. יותר קו בנין "אפס" למעבר המקורה. השטח האחורי של הבנין יהיה לשימוש פרטי לדיירים. פתרון חניה ופריקה לחזית מסחרית יובטח לאורך הרחוב הראשי / שדרה.
- 2.17 **מתקן הנדסי:** שטח זה מיועד למתקן הנדסי - מרכזת טלפונים, יבנה מבנה קבע מקורה גג רעפים. זכויות בניה עפ"י טבלה סעיף 4.13.



2.18 שטח למרכז תחבורה: השטח המיועד למרכז תחבורה מיועד לחניית אוטובוסים. במידה ולא ינוצל במלואו יתרת שטחו תהיה שצ"פ. תותר הקמת מבנה קבע לצרכי הפעלת המרכז עפ"י טבלה סעיף 4.13 באישור הוועדה המקומית. יושם דגש על פיתוח סביבתי. תותר חריגה לתוך השצ"פ הגובל עד לרוחב של 20 מ' לצרכי הקמת מרכז התחבורה על סמך תכנון מפורט. כמו כן תותר הזזת מרכז התחבורה 15 מ' מערבה לפי תכנון מפורט כך שמרכז התחבורה יהיה מדויק כ-30 מ' ממרכז הצומת הסמוך באישור ועדה מקומית.

2.19 אזור מגורים ג' מיוחד: אזור זה מיועד לדיוור מוגן. גובה הבניה יהיה עד שלוש קומות ושטח הבניה עפ"י טבלה סעיף 4.13.

פרק 3: הנראות בנושא חזות הסביבה

הנראות 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:

3.1 גמד קירנת חוש: חומרי הגמד למבני המגורים יהיו מחומרים עמידים כגון בטיח קשיח ועמיד, טיח אקריליק, טמבורטקס וכו' (לא יותר שימוש בטיח מותז) שלוב אריחי קרמיקה, לבני סיליקט - הכל בגוונים בהירים.

3.2 גדרות: הגדרות והקירות מפרידים בין מגרשים יהיו מסומנים בבקשה להיתר. יותר השימוש באבן כורכר, חלוקי נחל, בטון גלוי, אלמנטים טרומיים ולבני סיליקט. השימוש בחומר מתוך הנ"ל יהיה אחיד בכל קטע רחוב.

3.3 מחסנים: המחסן יבנה בכל דירה או בקומת הכניסה, כחלק אינטגרלי מהמבנה. לא תותר הקמת מחסנים בתצרות הצמודות, הפרטיות או המשותפות.

3.4 מתפים: לא תותר הקמת מתפים.

3.5 אנטנות רדיו וטלוויזיה, זנודים וקולטי שמש:

בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל:  
- בבנינים 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 ובאישור הועדה המקומית.

- 3.6 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 של המבנה ועיצובו.
- 3.7 תלית כביסה: מתקן לתלית הכביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת תלית כביסה ללא מסתורים. לא יותר שימוש בשלבי PVC או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן, תלית כביסה בבניה דו קומתית - מתלה כביסה בחצר או בגג.
- 3.8 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. במגרשים פרטיים מיכלי הגז לא יהיו בחזית הבניין.
- 3.9 מעקה גג: גובה מעקה גג עפ"י חוק התכנון והבניה 1.3 מ'.
- 3.10 שילוט: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית אשקלון אשר תקבע מיקומם וגודלם. לשלטים ייקבע מיקום מתאים בחזית הבניין. שילוט להתמצאות והדרכה יהיה אחיד, בגובה נוח לראיה ומחומרים עמידים שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

**פרק 4 : תקנות כלליות**

- 4.0 **חלוקה למגרשים** החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ומגבלות הבניה.
- 4.1 **חלוקה ורישום** חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר על-ידי יו"ר הועדה המחוזית.
- 4.2 **הפקעה 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 היתרי בניה:**  
היתרי בניה יוצאו על פי תכניות בניה ובינוי שתאושר על-ידי הועדה המקומית. באיזור מגורים א' היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
- 4.4 **חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה:**  
הבקשה להיתר בניה תוגש עפ"י התקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה) התשנ"ב 1992.
- 4.5 **א. מקלטים באזור מגורים א'**  
החלקות המסומנות בתשריט באות מ' מיועדות בשלמותן או בחלקן לבנית מקלטים ציבוריים דו-תכליתיים וישמשו למטרות חינוך, דת, רפואה וכו'. באישור הועדה המקומית והג"א.
- ב. מקלטים באזור מגורים ב' ג'**  
מקלטים יתוכננו על פי תקנות הג"א כחלק בלתי נפרד מהמבנים בכל האזורים.
- 4.6 **תשתינת**
- א. מים ביוב ונקוץ** - תכניות מערכות מים ביוב וניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ב. סילוק אשפה** - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל-פי הנחיות אגף התברואה של עיריית אשקלון.

ג. 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.

ד. טלויזיה בכבלים - תעשה הכנה בכל מבנה לקוים תת-קרקעיים לרשת טלויזית כבלים.

ה. תנתן אפשרות להוספת חדרי מאגד בקומות קרקע של מגורים או מבני ציבור או בצמוד למקלטים.

ו. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, ניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

#### שונות: איסור

4.7

#### בניה מתחת ובקרבת

#### קווי חשמל קיימים:

רשת הספקת החשמל תהיה:

מתח גבוה עילי, מתח נמוך תת-קרקעי בתאום חברת חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך

2.0 מ'

5.0 מ'

9.5 מ'

בקווי מתח גבוה 22 ק"ו

בקווי מתח עליון 110-150 ק"ו

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

#### חניה

4.8

- א. החניה באזור מגורים אי' תהיה בנתיבי חניה, בצד דרכים משולבות וברחובות משולבים.
- ב. חניה באזור מגורים ב' ג' לא פחות מתקן חניה תקנות חוק התכנון והבניה 1983, כאשר החניה תהיה בתחום המגרש הפרטי.
- ג. תכנון החניות יאושר על ידי משרד התחבורה.
- ד. משטחי החניה יהיה חלק מפיתוח השכונה וישולבו בהם ירק ונוי.

ה. רחובות משולבים ירוצפו באבן משולבת ומשטחי החניה והנסיעה באספלט.

4.9 אישור בניה ליד מובל:  
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו במרחק 9 מ' ממובל הניקוז.

4.10 עבודות פיתוח:  
כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח בק.מ. 1:250 לכל מגרש בשלמות, וכן תכנית רקע של המבנה ב-1:500.  
א. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, פתרונות ניקוז, קוי חשמל, טלפון, מים וביו.ב.  
יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הנוגע לחומריהן, צבען ודוגמתן. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.  
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: שטחים ציבוריים, שביכים להולכי רגל וחניות. העבודות יבוצעו על בסיס תוכנית עיצוב אחידה והנחיות לשימוש בחומרים מחאימים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים. תכניות מפורטות יוגשו לאישור הרשות המקומית.

4.11 מתן תוקף לתכנית:  
סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור, ייחשב כתחיכת ביצוע התכנית. אם לא יוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה תש"ן - 1990.

4.12 טבלת אזורים ותכליות  
א. סדר עדיפויות קוי בנין:  
(1) סימון במגרשים בתשריט. (2) עפ"י טבלה בתקנון. (3) סימון ברוזטות הכבישים.  
ב. שטחי המגרשים ומספר היחידות המותרות בכל מגרש מופיע בטבלה על גבי התשריט.  
ג. חישוב שטחי המבנה לפי סעיף 4.4.  
ד. תותר סטיה של עד 10% לגבי הגדרת שטח מגרש מזערי זאת מבלי לפגוע בזכויות הבניה כפי שהוגדרו בסעיף 2.1 ב'.  
ה. סה"כ שטח המותר לבניה כולל את כל השטחים העיקריים ושטחי שרות וחלוקה ביניהם באישור ועדה מקומית.



**אי.מ.מ.**  
 רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים  
 רחוב נכון 21, ימין משה  
 ירושלים 94113, טלפון 02-232682  
**12.07.92**  
 המתכנן

מ.מ. הבינה והשיכון  
 מחוזות: ז  
 13-07-1992

היוזם

אין לנו התנגדות מקצועית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 מ.מ. המסמך המוסמך.  
 חתום: מ.מ. הבינה והשיכון בלתי און בה כדי להקנות  
 כל זכויות לזכויות או לכל פעל צנין אחר בשטח  
 ה...  
 ב...  
 לפי

**בעל הקרקע**  
 על...  
 אין בחתימתנו  
 על התנאים המפורטים בהסכם כאמור ו/או  
 עי מי שרכש  
 כל זכות  
 דפסי כל דין,  
 ש...  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים

תאריך: 10-7-92  
**עמוס המרחק**  
**אדריכל ומתכנן**  
 מחוז ירושלים  
 הועדה המקומית

הועדה המחוזית

-13-

אישורים: