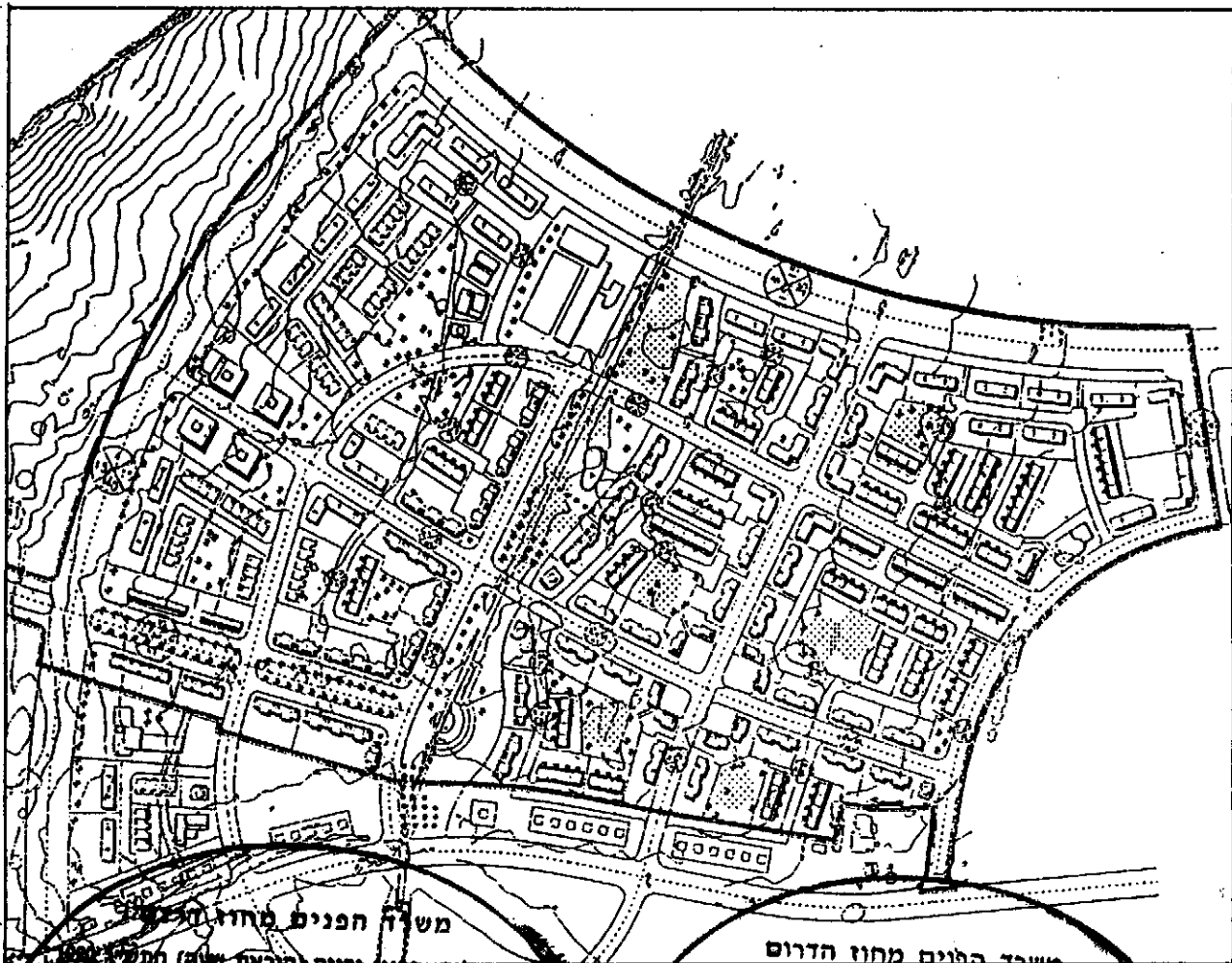


נאות אשקלון ג'י

תכנית 1/88/במ/4 - תקנון

הצ'ן משה'

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל ב- 12-03-1992



משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 1/88/במ/4
הועדה לבניה למגורים (מס. 40)
החליטה ביום 22/12/91 להפקיד את התכנית.
ק"מ הדרום לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור הפקדת תכנית מס. 1/88/במ/4
הועדה לבניה למגורים (מס. 40)
החליטה ביום 22/12/91 להפקיד את התכנית.
מחלקת תכנון
למגורים

דוד קנפו תגית כלימור - אדריכלים

מבוא - נאות אשקלון ג' - אשקלון

קנפו כלימור - אדריכלים

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 כחן לרח' מסחרי מכיכר העצמאות ועד לאזור מרכז הנפתי, כמו כן, שדי צפנית שראשיתה בפארק הצמוד למכרו 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), תבליקים המתוכננים מוגדרים ע"י בנינים בני 4 קומות בחיקף ובנינים בני 2 קומות החובקים גינה צבורית בתוך חבלוק. השכונה כוללת 1,291 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'

חתפלגות חזירות לפי גודלן חינה כדלקמן:

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

בנייני הצבור: ב"ס יסודי, 3 גני ילדים, 2 מעונות יום, 3 בתי-כנסת, אזור ספורט ואזור מסחרי המשולב במגורים.

השכונה תבנה ע"י חב' בן יקר-גת בשיטה מתועשת (טונלים) ובמסגרת פרוגרמת משחב"ש.

רשימת שינויים בתשרים המהווים שינוי לתכנית 88/במ/4 :

שינויים בגבולות מגרשים למגורים מצויינים בטבלה בתשרים.

מבנן מס' 2:

שינוי סיומת הפטיש של הרחוב ההולנדי מס' 60.
הוספת שביל מס' 24 המחבר בין הרחוב ההולנדי ושצ"פ 621.
שינוי גבולות מגרשים 225; 224; 223; ; 120 ו-121.

מבנן מס' 4:

שינוי גבולות מגרשים 342; 343 (מגורים ג' וחזית ארכיטקטונית).

מבנן מס' 5:

שינוי גבולות מגרשים : 352; 153; 254; 550
שינוי גבול בין מגרש 153 ושצ"פ 651 (הרחבת השצ"פ)

מבנן מס' 6:

שינוי גיאומטריה של הרחוב ההולנדי מס' 66 ליד שצ"פ 660 ומגרש 261
שינוי גבולות מגרשים סמוכים: 160; 263; 262; 261; 260; 460; 461

מבנן מס' 7

שינוי גבול בין מגרשים 373; 371 ושצ"פ 672 (הרחבת השצ"פ)
הוספת שביל מס' 23 המחבר בין הרחוב ההולנדי מס' 67 ורחוב 32

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מס' 1/88/במ/4

המהווה שינוי לתכנית 88/במ/4

הדרום	מחוז:
באר שבע	נפה:
אשקלון	ישוב:
1239, 1235	גוש:
1241, 1238, 1236	חלקי גוש:
כ- 450 דונם.	<u>שטח התוכנית:</u>
חברת בן יקר גת	<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 1/88/במ/4 שינוי לתוכנית 4/במ/88. 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:
 שינויים ביעודי קרקע במבנים 2, 5, 6 ו-7 ושינויים כללים בהנחיות בניה.
- 1.4 ציננים בתשריט:
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.5 כפיפות לתוכנית:
 התוכנית מהווה שינוי לתוכנית 4/במ/88.
- 1.6 פרוט מונחים והגדרות:
 בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים 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 מסוג עמיד ויתואמו עם מהנדס העיר.
- 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 כורכר, חלוקי נחל, אלמנטים מרומיים ולבני סיליקט. השימוש בחומר מתוך הנ"ל יהיה אחיד בכל קטע רחוב בין הצמלבות 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:
- 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 לפי אישור הועדה המקומית.

2.7 צנרת ומערכות מיזוג:

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

2.8 תלית כביסה:

- מתקן לתליית הכביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי 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 שילוט:

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

פרק 3 : אזורים ותכליות

על כל אזור חלות הוראות תוכנית זו על כל מסמכיה.
מגבלות בניה לפי טבלת אזורים ושימושים בסוף התקנון.
 לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא חשמש כל קרקע או בנין בתחום
 תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי
 האזורים בו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1 אזור סגורים 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. תותר תוספת עלית גג של 30 מ"ר על גג הקומה השניה. גג
 התוספת יהיה משופע ומצופה ברעפים אדומים. שיפוע הגג
 לא יקטן מ-40%. גובה מעקה מרפסת הגג לא יעלה על
 המינימום הדרוש על פי החוק. גובה רכס הגג המשופע לא
 יעלה על 10.0 מ' ממפלס קומת הכניסה הקובעת.
 עיצוב ארכיטקטוני של עלית הגג באישור מהנדס הועדה
 המקומית.

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

ד. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים
 להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני
 הקרקע הסופיים, או לפי אישור תכנית פיתוח, 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. 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 כדי לאפשר מרפסת גג מרוצפת בקומה הרביעית. שיעור הנסיגה של הקומה הרביעית לפי אישור מהנדס הועדה המקומית. מעקה המרפסת יהיה מפולס לכל אורכו וגובהו לא יעלה על המינימום הדרוש על פי החוק ותקן הבטיחות. מרפסת הגג תפנה לחזית הרחוב הראשי. בבניינים במגרשים : 210, 211, 212, 221, 222, 223, 232, 233, 234, 235, 236 מרפסת הגג תפנה לרחוב מס' 6. בבניינים במגרשים: 240 ו-241 מרפסת הגג תפנה לכוון מגרשים 131-133. בבניינים במגרשים: 213 ו-214 מרפסת הגג תפנה לכוון חוות עמיצור.
- 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. 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, או לפי אישור תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.
- ט. חדר המדרגות יחבר את הרחוב עם החניה האחורית.

3.3 אזור מגורים ג' וחזית ארכיטקטונית:

השטח המסומן בתשריט בקוים צהובים + כוכבית הוא אזור מגורים ג' וחזית ארכיטקטונית.

- א. באזור זה תותר הקמת בניני 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. 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 המובל, לשדירת צפניה, ולרחובות מס' 31 ו-33 תהיינה מדורגות בנטיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות. גובה מעקה המרפסת לא יעלה על המינימום הדרוש על פי החוק ותקן הבטיחות. מבנה מדורג יחשב מבנה שכל קומה נסוגה מהקומה שמתחתיה, לפי אישור מהנדס הועדה המקומית.
- 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 הבנינים יוצבו במקביל לציר הרחוב למעט הבנינים 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, או לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

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 בנינים 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 לכיכר תלווה לכל אורכה במעבר מקודה או ארקדה ברוחב לפי אישור הועדה המקומית.
 - ו. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים.

3.5 אזור לבניני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים חומים מצטלבים 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.

3.7 שטח ספורט:

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.

3.8 דרך מוצעת:

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

3.9 דרך משולבת:

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.

3.10 דרך לביטול:

השטח המסומן בתשריט בקוים אדומים אופקיים הוא שטח דרך לביטול.

3.11 שביל הולכי רגל:

השטח המסומן בתשריט ברשת קוים ירוקים הם שטחים למעבר הולכי-רגל, גנון ותאורה, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

3.12 שטח שהתכנית לא חלה עליו:

השטח המסומן בתשריט בקוים מקווקווים באפור הוא שטח לתכנון בעתיד. המבנים המסומנים בתשריט בשטח האמור אינם סטטוטוריים.

פרק 4 : תקנות כלליות

- 4.0 חלוקה למגרשים:
 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיע בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ומגבלות הבניה.
- 4.1 חלוקה נרישום:
 חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט 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 היתרי בניה:
 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית ולאחר מילוי התנאים המצויינים בסעיף 4.10.
 באזור מגורים ב' יש לצרף תכנית ההרחבה של עליית הגג לאישור הועדה עם הגשת בקשה להיתר בניה לשלב א'.
- 4.4 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה:
 תותר 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 לבניינים משותפים.
 - ג. מקלטים.
 - ד. חדרי מדרגות על הגגות.
 - ה. כרכובים ארכיטקטוניים, אלמנטי הצללה, אדניות עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבניין.
 - ו. פרגולות פפורט 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 חשתיות:

4.6.1 מים ביוב ונקוז - תכניות 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 עיריית 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.

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

4.9 חניה:
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.

4.10 עבודות פיתוח:
כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח בק.מ. 1:250 לכל מגרש בשלמותו, וכן תכנית רקע של המבנון 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 לחומריהן, 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 ושחאושר על ידי הועדה המקומית.

ג. תכנית הפיתוח הכללית תכלול: שטחים 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.

4.11 איכלוס המבנים:
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 תוקפה של התכנית, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990.

4.14 טבלת אזורים ותכליות

הערות לטבלת אזורים ותכליות:

- א. קוי הבנין יהיו על פי התשריט. בהעדר ציון בתשריט יהיו קוי הבנין על פי טבלת אזורים ותכליות. במקרים של אי התאמה בין קוי הבנין בתשריט וקוי הבנין בתקנון יהווה הערך הגבוה בין שניהם קו בנין קובע.
- ב. תותר סטיה של 10% לשטח מגרש מינימלי וכן תותר גמישות במספר יח"ד למגרש עד כדי הוספת 10% למספר היחידות. בתנאי שאין תוספת באחוזי הבניה וניתן לספק 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.
- ה. במגרש 161 אחוז הבניה המירבי המותר יהיה 90%.
- ו. במגורים ב' תותר תוספת עלית גג לפי סעיף 3.1 ב'.

טבלת אזורים ותכליות

קו' בנין במ"א			שם סחרי מירבי	שם מירבי	מס' קומות	שם מירבי	מס' קומות	שם מירבי	מס' קומות	מגדש מספר	ציון בחשבים	אזור
קדם	צדדי	אחורי										
6	3	5		85%	2	35%	970	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%	1250	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%	1360	300-301; 320-321; 340-343 370-373; 380-381 ; 350-352		צהוב *	מגורים ג' וחתימת ארכיטקט	
6	3	5	150	110%	4	35%	600	450-451 ; 460-461 480-481 ; 490-491		צהוב ס	מגורים ג' וחתימת מסחרי מיוחד	
6	4	5		60%	3	30%	11310	513 - בית ספר		חום	בנין ציבור מוצע	
6	4	5		60%	2	30%	1460	511; 530; 580 - גני ילדים				
6	4	5		60%	2	30%	1490	510; 531 - מעון				
6	4	5		60%	2	30%	700	512; 550; 590 - בי"כ 532; 540 - רורבה				
							160	600-610; 630-631; 650-652 660-662; 670-672 ; 680-682 621 ; 690-691		ירוק	צבורי פתוח מוצע	
							6399			ירוק	ספורט	
										אדום	דרך מוצע	
										אדום	דרך לביטוח	
										ירוק/אדום	דרך משולבת	
										ירוק	שביל הולכי רגל	

