

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

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

תכנית מס' 92/במ/4 שינוי לתכ' מתאר מס'
101/02/4, 12/101/02/4, 16/102/02/4
40/101/02/4, 2/115/03/4, 64/101/02/4
שכונת נאות אשקלון ב'

מחוז : דרום

נפת : אשקלון

מקום : אשקלון שכ' נאות שושנים ב'

גושים :

גוש	חלקה	ת"ח
1231		11
1232	3, 4, 5, 6, 14-22, 26, 28, 29, 30, 33, 34, 36	1, 2, 7, 8, 12, 13, 23, 32, 35
1233	2-14, 16-20	1, 15
1234	11, 12, 13, 15, 16, 44	8, 9, 10, 14, 17, 20, 35, 40, 47, 49
1239	23	12, 14, 20, 24, 28
1241	25	6, 13, 14
1235		21, 22, 24, 27

שטח התוכנית : 418 ד'

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

יוזם התכנית : משהב"ש רח' הלל 23 ירושלים

המתכנן : אדר' זאב דרוקמן מס' רשוי 11721

רח' לוי אשכול 141 קריית אונג.

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

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' 92/במ/4, שינוי לתכנית מס' 101/02/4,
12/101/02/4, 40/101/02/4, שכונת נאות אשקלון ב' (להלן
"התכנית").
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גליון אחד של
תשריט בק.נ.מ. 1:1250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית. 9 גליונות של נספחי בינוי מנחים.
ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
שטח התכנית - כ-418 דונם.
3. מקום וגבולות התכנית
כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
צפון - נאות אשקלון ג' דרום-נאות אשקלון א'.
מזרח - מגדל הישנה, מערב - כביש מס' 4.
4. מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעוד
הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
5. יחס לתכנית אחרת
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4, 12/101/02/4,
16/102/02/4, 40/101/02/4, 2/115/03/4, 64/101/02/4.
6. תנאי למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר
ע"י הועדה המקומית.
7. תוקף התכנית - ראה סעיף 13.

8. רשימת תכליות והוראות בניה

- 8.1 כללי
- 8.2 אזור מגורים ב' בתי חצר (הבית הגדל).
- 8.3 אזור מגורים ב-1 צמודי קרקע (קוטג'ים טוריים + בתים דו-קומתיים).
- 8.4 אזור מגורים לבתים עד 4 קומות.
- 8.5 אזור מגורים עד 6 קומות.
- 8.6 אזור מגורים משולב במסחר עד 6 קומות.
- 8.7 אזור למבני צבור ומוסדות צבור.
- 8.8 שטח צבורי פתוח (ש.צ.פ.).
- 8.9 תנאי למתן היתרי בניה - "היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ובהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

8.1 כללי

- שטח הבניה לחישוב אחוזי בניה כולל את כל שטחי הרצפות המקורות לרבות קירות ומחסנים, למעט:
- א. מקלטים עפ"י החוק.
 - ב. חניה מקורה עפ"י דרישות התכנית גובה 2.20 מ' נטו.
 - ג. מרתף מתחת לכל שטח הקומה גובה 2.20 מ' נטו עפ"י הוראות התכנית.
 - ד. מרפסות לא מקורות.
 - ה. מדרגות פנימיות חחושבנה פעם אחת.
 - ו. זיזים ואדניות בתנאי שלא יעלו על 1.00 מ' בליטה מקו בנין.
 - ז. ארקדה - סטו - מעבר מקורה צבורי להולכי רגל.

8.2 אזור מגורים ב' - בתי חצר (הבית הגדל)

מגרשים מס' 85-90, 72-81, 59-69, 42-54, 27-39

8.2.1 אזורים אלה נועדו למגורים בלבד. אזור זה ששמוחן צבוע

בחדשיט בצבע כחול ותותר בו הקמת בתים חד משפחתיים בשתי קומות וללא קומת מרתף. בתוך אזור זה תהיינה חלקות 120/130 מ"ר. ראה נספח מס' 1.

8.2.2 אחוזי בנייה

בנין ביד 2 קומות לכל היותר - 90

קומת קרקע - 65

קומה א' - 25

8.2.3 קוי בנין

קו בנין 0 בארבע החזיתות, החצר הפרטית ממוקמת בקצות כל חלקה. גודל החצר הפרטית הפנימית היא לפחות 35 מ"ר. ראה נספח 1.

8.2.4 העמדת היחידות - לפי תכנית בינוי ותחימת החצרות תהיה

באמצעות קיר בגובה של לפחות 1.80 מ' מחומר הבנין עצמו.

8.2.5 מקלטים - מקלט יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

8.2.6 מרפסות לא מקורות - לפחות 25 מ"ר בקומה א' - מותרות

פרגולות ללא כיסוי קבוע.

8.2.7 עליות גג - לא תותרנה.

8.2.8 בקומה א' אפשרי גג רעפים בתנאי שכל האזורים הנ"ל יעוצבו

בצורה דומה. הנחיות ראה סעיף 10.2.3.

8.2.9 גובה בנין - מקסימלי 8.3 מ' ממפלס הכניסה ועד 9.3 מ' ממפלס הדרך.

8.2.10 בכל האזורים הנ"ל ישנה מערכת מעברים בין הבתים שיש בהם

זכות מעבר לצבור.

8.2.11 עצוב ארכיטקטוני - ראה פרק נפרד מס' 10.2.

8.3 אזור מגורים ב-1 (קוטג'ים טוריים ובתים דו-קומתיים)

מגרשים מס' 40, 55, 70, 82, 83, 91, 93

- 8.3.1 אזור זה ששטחו צבוע בתשריט בצבע כחול, והנמצא בשטח הדרומי של התכנית, תותר בו הקמת בתי מגורים חד משפחתיים בשתי קומות לכל היותר.
- 8.3.2 אחוזי בניה - בהתאם לטבלת זכויות בניה 8.3.11.
- 8.3.3 קו בנין - כמסומן בתשריט.
- 8.3.4 קו בנין למבנה פינחי שבו 2 יחידות דיור בבנין דו קומתי 0 מכל הכיוונים. יש לשמור לקומת קרקע חצר של לא פחות מ-40 מ"ר. קומה א' יכולה לגדול כלפי מעלה בתוספת של 30-50 מ"ר.
- 8.3.5 מקלוט - יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.
- 8.3.6 מפלס הכניסה עד 1.0 מ' ממפלס הדרך.
- 8.3.7 החניה היא צבורים כמסומן בתשריט. גובה בנין מקסימלי 8.0 מ' ממפלס הכניסה ו-9.0 מ' ממפלס הדרך.
- 8.3.8 גובה מקסימלי לבנין פינחי - 8.5 מ' ממפלס הכניסה ו-9.5 מ' ממפלס הדרך.
- 8.3.9 בגבולות המגרש ייבנו קירות מחומר הבנין עצמו. מאחור ובין החלקות גובה של 1.50 מ' לפחות. במידה ויהיה גודר מעל הקיר, הוא יבוצע עפ"י דגם אחיד שיאושר ע"י מהנדס העיר, גם השערים יעוצבו כחלק מעצוב הקיר הקדמי.
- 8.3.10 עצוב ארכיטקטוני - ראה סעיף 10.2.

- 8.4.6 קומה עליונה בבתים של 3 קומות, יכולה לקבל תוספת על הגג של עד 40 מ"ר. התוספת תבנה בצורה אחידה לכל הבניין עם נסיגה של 3.0 מ' לפחות מקו בניין קדמי. תוספת זו אפשרית עם גג רעפים לפי סעיף 10.2.3.
- 8.4.7 דירת הקרקע תקבל חצר פרטית ברוחב של 40 מ"ר לפחות ובהתאם לתשריט.
- 8.4.8 בבנינים הפינתיים לאורך הרחובות הראשיים יהיה מעבר חופשי מן הצומת דרך פינת הבית אל החצר הפנימית (ראה נספח 3 עמ' 5).
- 8.4.9 מקלטים יהיו בתוך תחום הבניין ועפ"י הוראות הג"א.
- 8.4.10 במרפסות לא מקורות תותרנה פרגולות ללא כיסוי קבוע.
- 8.4.11 מפלס הכניסה 1.0 מ' לפחות ממפלס הדרך (נספח 5).
- 8.4.12 גובה מקסימלי: בניין בן 3 קומות 1.0 מ' ממפלס הדרך. עם תוספת על הגג 4.0 מ' ממפלס הדרך.
- 8.4.13 קוי החזית הארוכים של הבנינים יוצבו במקביל לציר הרחוב להגדרת חלל הרחוב (ראה נספח בינוי).
- 8.4.14 הכניסות לבנינים תקבלנה עיטוב ארכיטקטוני מיוחד (כדוגמא בנספח מס' 3 עמ' 4).
- 8.4.15 החניות בחלקן הגדול הן צבוריות ובחלקן נמצאות בתוך תחומי המגרשים עפ"י התשריט.
- 8.4.16 עיטוב ארכיטקטוני ראה סעיף 10.2.

8.3.17 אזור מגורים ג' - טבלת זכויות בניה

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' שטח	שטח בניה	מס' קומות	מס' אחוזי בניה	קו בנין	הערות
1	2370	30	3000	3	125%	התשריט	עפ"י
2	1500	15	5100	3	100%	התשריט	עפ"י
4	2080	36	3600	3	170%	התשריט	עפ"י
5	2900	27	2700	3	95%	התשריט	עפ"י
7	1700	18	1800	3	105%	התשריט	עפ"י
8	2800	36	3600	3	125%	התשריט	עפ"י
9	1560	18	1800	3	115%	התשריט	עפ"י
10	2550	24	2400	3	90%	התשריט	עפ"י
12	3400	24	2400	3	70%	התשריט	עפ"י
13	2270	36	3600	3	150%	התשריט	עפ"י
14	1400	12	1200	3	85%	התשריט	עפ"י
16	2230	36	3600	3	160%	התשריט	עפ"י
19	2000	24	2400	3	120%	התשריט	עפ"י
20	3250	24	2400	3	75%	התשריט	עפ"י
21	3400	24	2400	3	70%	התשריט	עפ"י
22	900	18	1800	3	200%	התשריט	עפ"י
24	1800	24	2400	3	130%	התשריט	עפ"י
26	1750	30	3000	3	170%	התשריט	עפ"י
41	2080	30	3000	3	145%	התשריט	עפ"י
56	2750	36	3600	3	130%	התשריט	עפ"י
71	2300	30	3000	3	130%	התשריט	עפ"י
84	1870	30	3000	3	160%	התשריט	עפ"י
92	2730	36	3600	3	130%	התשריט	עפ"י
94	4900	42	4200	3	85%	התשריט	עפ"י

סה"כ יח' דיור - 660

8.5 אזור מגורים מיוחד עד 6 קומות

8.5.1 אזור זה שטחו צבוע בכתום. תותר בו הקמת מבני מגורים בני

6 קומות.

8.5.2 קו בנין - בהתאם לתשריט.

8.5.3 מקלוט - עפ"ל הנחיות הג"א.

8.5.4 גובה בנין - 20.0 מ' ממפלס הדרך.

8.5.5 מפלס הכניסה - 1.0 מ' ממפלס הדרך.

8.5.6 עצוב ארכיטקטוני - ראה פרק 10.2.

8.5.7 ניתנת זכות מעבר לרכב למגרשים אחרים.

8.5.8 אזור מגורים מיוחד - טבלת זכויות בניה

הערות	קו בנין	אחוזי בניה	מס' קומות	שטח		מס' שטח מגרש	מס' שטח מ"ר
				בניה	מרבץ מר		
	התשריט עפ"י	150	6	1800	18	1180	3
	התשריט עפ"י	150	6	1800	18	1180	6
	התשריט עפ"י	150	6	1800	18	1180	11
	התשריט עפ"י	200	6	1800	18	750	23
	התשריט עפ"י	200	6	1800	18	750	25
	התשריט עפ"י	240	6	1800	18	900	97
	התשריט עפ"י	240	6	1800	18	900	98

סה"כ יחידות דיור - 126

8.6 אזור מגורים עד 6 קומות משולב עם מסחר

8.6.1 אזור ששטחו צבוע בכתום עם פסים אפורים אלכסוניים יותרו

בו הקמת בניני מגורים משולבים עם מסחר ותכני תעסוקה אחרים שאינם מנוגדים לאיכות המגורים. אזור זה נמצא לאורך רחוב אלי כהן משני צידיו. קומת הקרקע מאופיינת בתוכו מסחרי ואחר המלווים בסטו (ארקדה) ברוחב של 3.5 מ' ובגובה של 4.0 מ' לפחות. ראה נספחים מס' 4,5,6. באזור זה מותרים מגורים מיוחדים כגון דיור מוגן לקשישים.

8.6.2 מרפסות - תותרנה מרפסות לא מקורות בעלות פרגולות ללא

כיסוי קבוע. בבנינים בני 6 קומות תתבצע נסיגה של 3.0 מ' בשתי הקומות העליונות.

8.6.3 מפלס הכניסה - בהתאם לתכנית בינוי מפורטת.

8.6.4 החניות - אפשרות לחניה תת קרקעית בנוסף לחניה עילית.

8.6.5 גובה מקסימלי 21.0 מ' ממפלס הכניסה לבנינים בני 6 קומות.

8.6.6 מקלוט בחוד תחום הבנין עפ"י תקנות הג"א.

- 8.6.7 בכל המעברים המופיעים בתשריט תהיה זכות מעבר לצבור.
 במקרים בהם מופיעה זכות המעבר לצבור בצמוד לחזית מסחרית, תבנה ארקדה - המלווה את קו הרחוב.
 8.6.8 עצוב ארכיטקטוני - ראה פרק נפרד (פרק 10.2).
 8.6.9 אזור מגורים עד 6 קומות משולב עם מסחר - טבלת זכויות

בניה

הערות	קו בנין	אחוזי קומות בניה	מס' קומות	שטח בניה מרבי מר	מס' יח' דיור	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
	התשריט עפ"י	250%	6	9600	80	3880	15
	התשריט עפ"י	140%	6	12000	104	8520	17
	התשריט עפ"י	140%	6	12600	110	9070	18
	התשריט עפ"י	110%	6	8400	70	7650	95
	התשריט עפ"י	130%	6	7200	60	5530	96

סה"כ יח' דיור 424.

8.7 אזור לבניני צבור

- 8.7.1 השטח הצבוע בצבע חום ומותחם בחום כהה הוא השטח לבנין צבורי או מוסד צבורי.
 8.7.2 המבנים יתוכננו בהתאם לתכנית הבינוי, תאושר ע"י הועדה המקומית.
 8.7.3 המגרשים המיועדים לבניני צבור מפורטים בטבלה שלהלן.

8.7.4 אזור לבניני ציבור - טבלת זכויות בניה

שם הפונקציה	מס'	שטח המגרש	מס'	אחוז	קו בנין	הערות
	מגרש	במ"ר	קומות	בניה		
			מרב	מרב		
בית כנסת	א	500	1	25%	לפי תשריט	
מרפאה	ב	1500	2	35%	לפי תשריט	
מגרש רזרבי	ג	1750	1	25%	לפי תשריט	
בי"ס יסודי	ד	12.75	2	25%	לפי תשריט	
בית כנסת	ה	1000	1	25%	לפי תשריט	
גן ילדים	ו	800	1	30%	לפי תשריט	
גן ילדים	ז	1350	1	25%	לפי תשריט	
מעון יום	ח	1500	1	25%	לפי תשריט	
מתנ"ס	ט	5660	1	25%	לפי תשריט	
בי"ס מקיף	י	25000	2	25%	לפי תשריט	
מועדון נוער	יא	1560	1	30%	לפי תשריט	
גן ילדים	יב	1560	1	20%	לפי תשריט	
מעון יום	יג	1740	1	20%	לפי תשריט	
גן ילדים	יד	1400	1	20%	לפי תשריט	
מקווה	טו	1000	1	20%	לפי תשריט	
בי"ס יסודי	טז	10800	2	25%	לפי תשריט	
מרפאה	מ	2940	2	30%	לפי תשריט	
מבנה צבור						
כלל עירוני	נ	14000	3	35%	לפי תשריט	
חוספת לבי"ס						
חיכון קיים		11100	3	35%	לפי תשריט	

- 8.7.5 לועדה המקומית יש זכות לשנות שמושי קרקע במבני הצבור ללא שנוי בזכויות ומגבלות בניה.
- 8.7.6 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות וחניה ציבורית ללא שינוי בזכויות ומגבלות בניה.

8.8 שטח צבורי פתוח (ש.צ.פ.)

- 8.8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח צבורי פתוח. יוקמו בו גינות צבוריות, שבילים, שדרות, מתקני משחקים וכו'.
- 8.8.2 באזורים אלה לא תותר תנועה מוטורית אלא רק לרכב חרום ושרותים, בשטחים אלה מותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בתנאי שלא יעמידו מגבלות לפתוח וגנון מסיבי.
- 8.8.3 לשטחים אלה יש להגיש תכניות פתוח ועצוב נוף לאשור הועדה המקומית.

9. דרכים, זכויות מעבר לציבור, שבילי הולכי רגל

- 9.1 תוואי הדרכים, זכויות מעבר לציבור ושבילי הולכי רגל, רוחבו והרחבתו יהיה כמצויין בתשריט.
- למגרשים א', י"א ניתן לעבור ברכב חרום באזורים המסומנים כזכות מעבר לציבור.

9.2 טבלת רכוז שטחים עפ"י יעודם

יעוד	שטח בדונם	אחוז
מגורים ב' בית גדל (בית חצר)	26,600	6.36%
מגורים ב'-1 (צמודי קרקע טוריים)	23,950	5.73%
אזור מגורים ג' עד 4 קומות	57,780	13.82%
אזור מגורים מיוחד	8,040	1.93%
אזור מגורים משולב עם מסתר	34,650	8.3%
שטח ציבורי פתוח	36,00	8.61%
אזור למבנים ומוסדות ציבור	93.28	22.3%
דרך מוצעת, חניה ציבורית	137.80	32.97%
סה"כ	418.00	100%

9.3 אפשרית גמישות לרוחב תחום בניה מותרת עד 10% מהמסומן בתשריט בצד הפנימי של המגרש.

סה"כ מס' יח' דיור מתוכננות בתכנית 1556.

10. הוראות לעיצוב חזות העיר

10.1 עקרונות תכנון ובניה

בטיחות, חוזק אורזר, הצללה, בדוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ושאר מערותיו יבוצעו עפ"י התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה בהחאם לתקן הישראלי.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכוון בדיקה שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם.

10.2 הנחיות ארכיטקטוניות וחומרי גמר למגורים

- 10.2.1 הבתים יהיו צמודי קרקע ולא תותר קומה מפולשת. רב שטחי החצרות יוצמדו כחצרות פרטיות לדירות הקרקע.
- 10.2.2 חזיתות המבנים כולל קומת הגג הנוספת בעתיד ישתלבו בחזיתות הבניינים השכנים.
- 10.2.3 שפועי גגות רעפים לא יעלו על 35%. הגמלונים של גג הרעפים יהיו מחומר הקיר עצמו. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפישה תכנונית שלמה. סעיף זה תופש גם לגבי הבניה הנמוכה וגם לגבי התוספות בבניינים 3-6 קומות.
- 10.2.4 יש להתייחס בעצוב הבניין גם לעצוב הרחוב ובמיוחד דגש בעצוב הכניסות מרשות הרבים ויצירת רצף ארכטקטוני לרחוב/ככר.
- 10.2.5 בכל בניין או קבוצת בניינים תוקם אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה כפי שיפורט בנספח הבינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 10.2.6 קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי השמש על שפועי הגגות. הדודים יוסתרו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 10.2.7 חבורי צנרת - כל בניין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחבורים של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, גז, טלוויזיה בכבלים.
- 10.2.8 השלמת בניינים - יש לשוות לכל בניין מראה גמור ומושלם גם במקרה שהבניין לא ייבנה במלוא היקף זכויות הבניה.
- 10.2.9 ארוכות - תותר בנית ארוכות בתנאי שישולבו ארכיטקטונית

לבנין וריעמדו בדרישות החוק.

- 10.2.10 כניסות לבתים - תהיינה קלות לזהור בעלות אפיון ארכיטקטוני ספציפי - ראה נספח עצוב ארכיטקטוני דף מס' 4. מספר הבית במקום בולט, בולט ואחד, הכניסות הבניינים מוגבהות כ-1.0 מ' ממפלס הדרך.
- 10.2.11 מרפסות וזיזים - במרפסות לא מקורות תותר, פרגולה לא כיסוי קבוע. יותרו זיזים ואדניות בתנאי שלא יערו על 1.0 מ' מקו הבנין.
- 10.2.12 חזית מסחרית - כל המבנים הפונים לרח' אלי כהן, יש להם קומת קרקע מסחרית. חזית זו תהיה מלווה בסטו (ארקדה) ברוחב של 3.5 מ' ובגובה של 4.0 מ' לפחות.
- 10.2.13 חומרי גמר לחזיתות יהיו מחומרים עמידים בעלי גוון בהיר. לא יותר שימוש בטיח גס מושלך או טיח צמנט צבוע בסופר קריל.
- 10.2.14 מוגנים - יש לדאוג לפתרון ארכיטקטוני למקום מוגני חלון ומוגנים מפוצלים.
- 10.2.15 כל המסדים לבנינים במידה והם מורמים יהיו סגורים בחומר הבנין.

11. מערכות תשתית

כל התשתיות: חשמל, תקשורת, כבלים, תאורה, מים, ביוב ונקוז - יהיו כמשק תת קרקעי - להוציא קוי מתח גבוה.

11.1 כללי

על היזמים לדאוג לבצוע שך כל עבודות הפתוח והשרותים בתחום שטחיהם בהתאם לתכנית ולתקנות ודרישות השו"ו הנוגעות בדבר ולשביעות רצון מהנדס העיריה.

תכנית פתוח השטח בקנ"מ 1:100 הכוללת את כל עבודות פתוח השטח, השרותים ופרוט הצמחיה תוגש כתנאי למתן היתר בניה.

11.2 הגדרות

עבודות פתוח בשטח: סלילת דרכים, שבילים, פילוס וניקוז, נטיעות, גדרות, תאורת חוץ וכו'.

עבודות שרותים: התקנת מערכות אספקת חשמל ותקשורת, מים, ביוב, גאז, טלפון, אסוף אשפה, אמצעים סניטריים, הידרנטים.

11.3 סלילת דרכים

סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת רחובות, נקוז מי גשם, גיבון ונטיעות.

11.4 פילוס וניקוז

השטח הכלול בתכנית זו יחובר ויניקז אל מערכת הניקוז העירונית בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני.

אין לנקז את מי הגשמים על גבי מדרכות להולכי רגל.

11.5 עבודות שרותים

א. חקבענה הדרכים ויובטחו הסטנדרטים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בחיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל חהיה תת-קרקעית להוציא מתח גבוה. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

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

12. הוראות כלליות

12.1 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, אתרים למוסדות ובנייני צבור, שטח צבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189-188 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית אשקלון.

12.2 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמד, בתכנית מדידה לצרכי רישום שחאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית. חלוקת המגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

12.3 חניות

עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4.

במגרשים 3, 6, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 94, 95, 96, 97, 98

ב, ד, ט, י, ל, מ, נ, החניה בשטח המגרש.

12.4 מניעת מטרדי רעש

על מנת להפחית את מטרד הרעש מהכביש הראשי במערב השטח, יש לבנות מחסום אקוסטי בין הכביש ושכונת המגורים. המחסום ישולב בפתוח השטח, יעמוד בחקנים המקצועיים המתבקשים.

13. תוקף התכנית

סיום עבודות תשחית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות בתכנית ייחשב כתחילת בצוע התכנית. באם לא הוחל בבצוע התכנית כאמור לעיל חוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או חלקה.

14. שלבי ותאריכי ביצוע

עפ"י קביעת משרד השיכון ועיריית אשקלון.

עמוס המרמו
אוריאל הממו
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

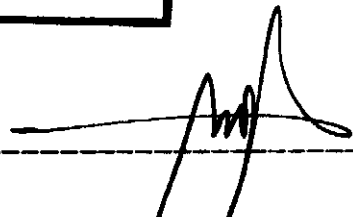
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניגון, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק כנקודת גיבס תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

19-01-1992

חתימת בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
26-12-1991

חתימת היזם:



חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

10.2 נספח ייצוב ארבי-טקטוני

נספח בינוי

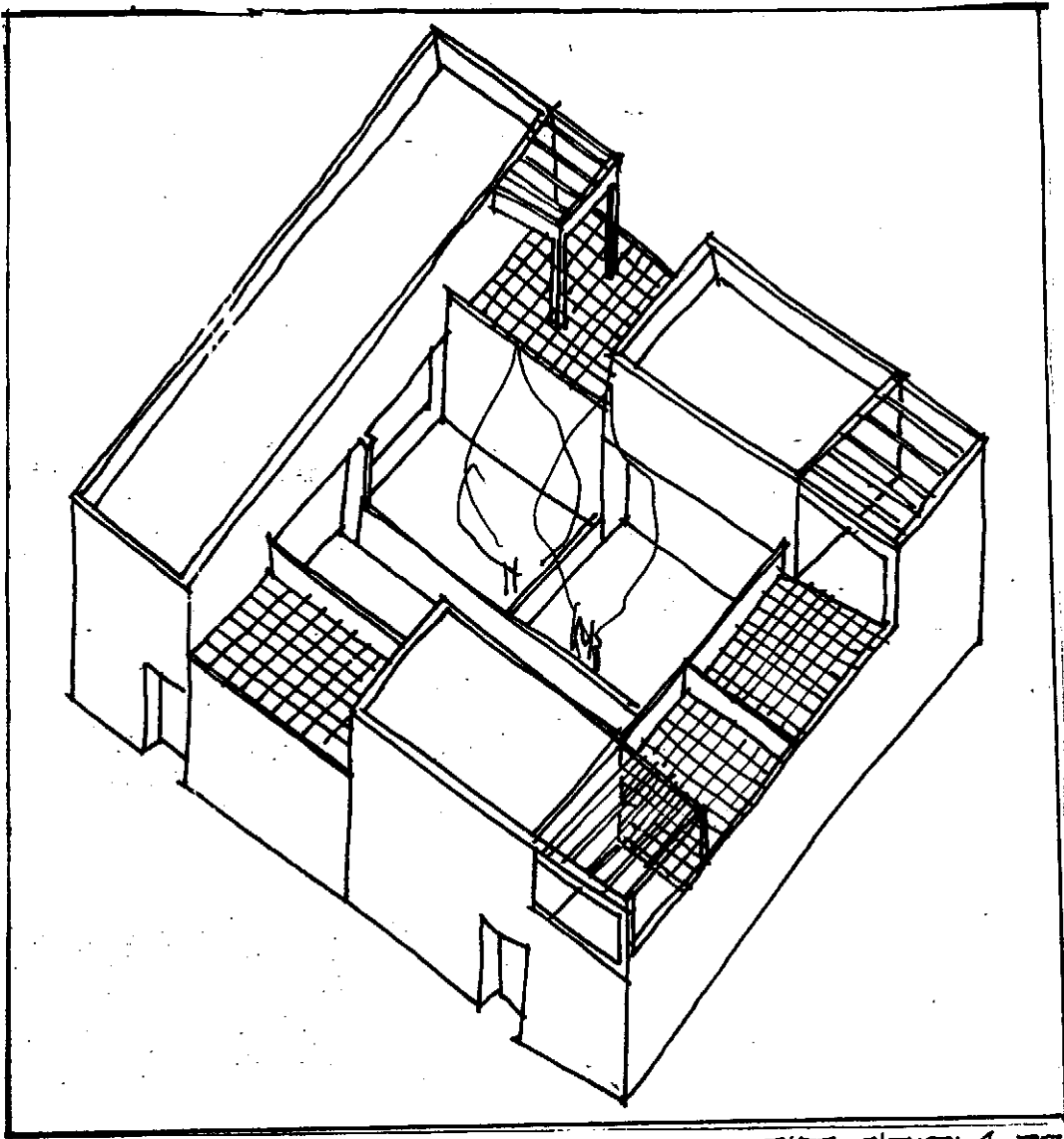
קוזד 1-2 - אזור מאגורים ב - בת חצד.

קוזד 3 - אזור מאגורים (ב) - קולגים טורים.

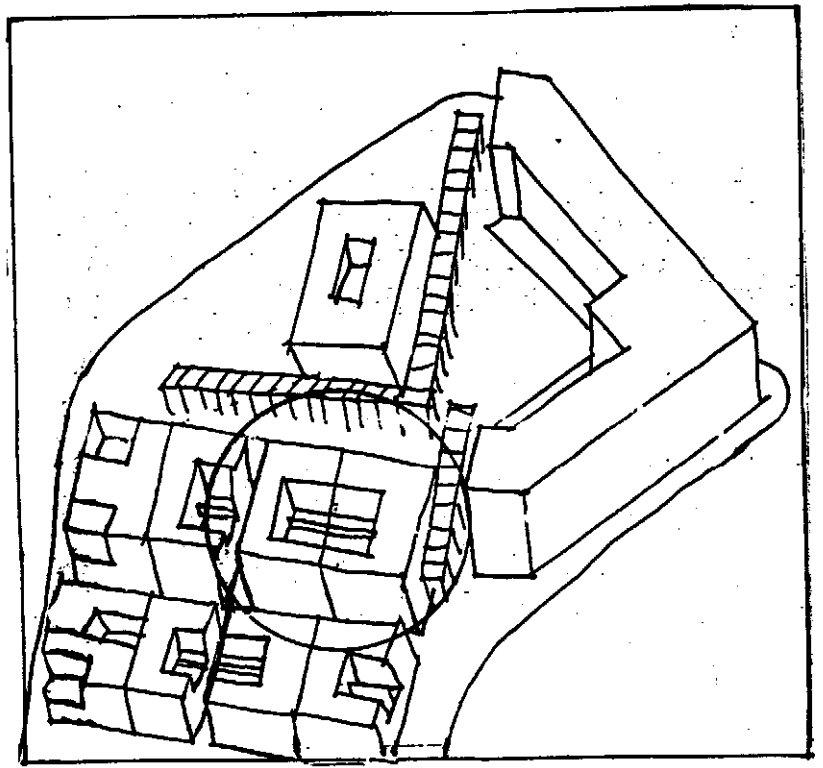
קוזד 4-6 אזור מאגורים ג - עד 4 קוזזות.

קוזד 8-9 אזור מאגורים עד 6 קוזזות למולב עם למזד.

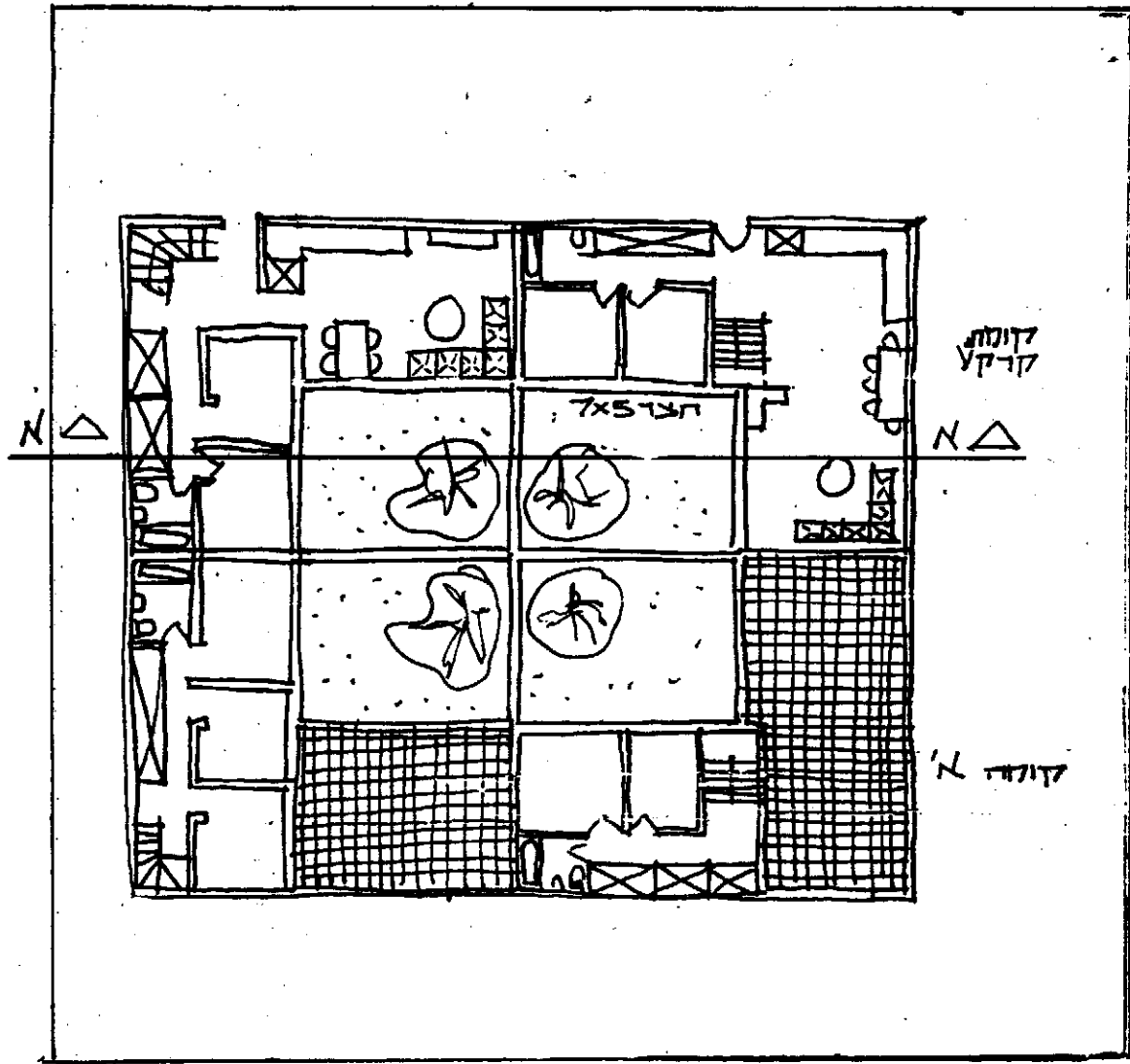
דולאה לללי קוואפלקס אל בתי האד



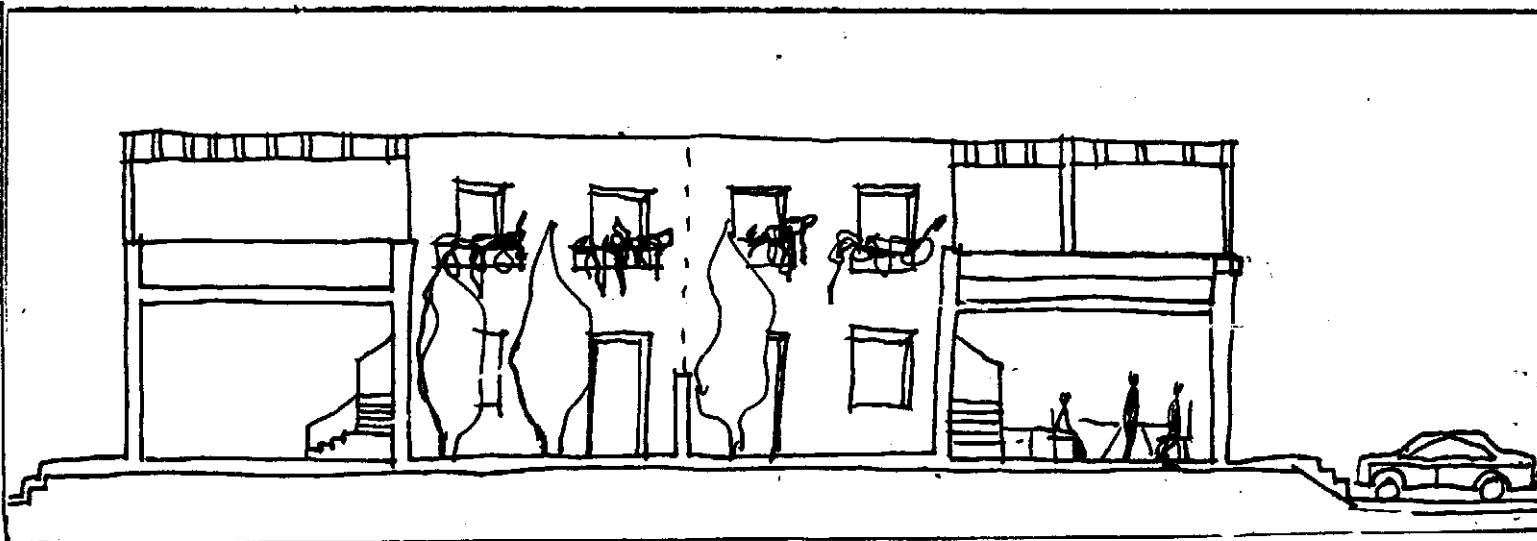
דולאה לללי מארש אוד 4 יתדות זיוד



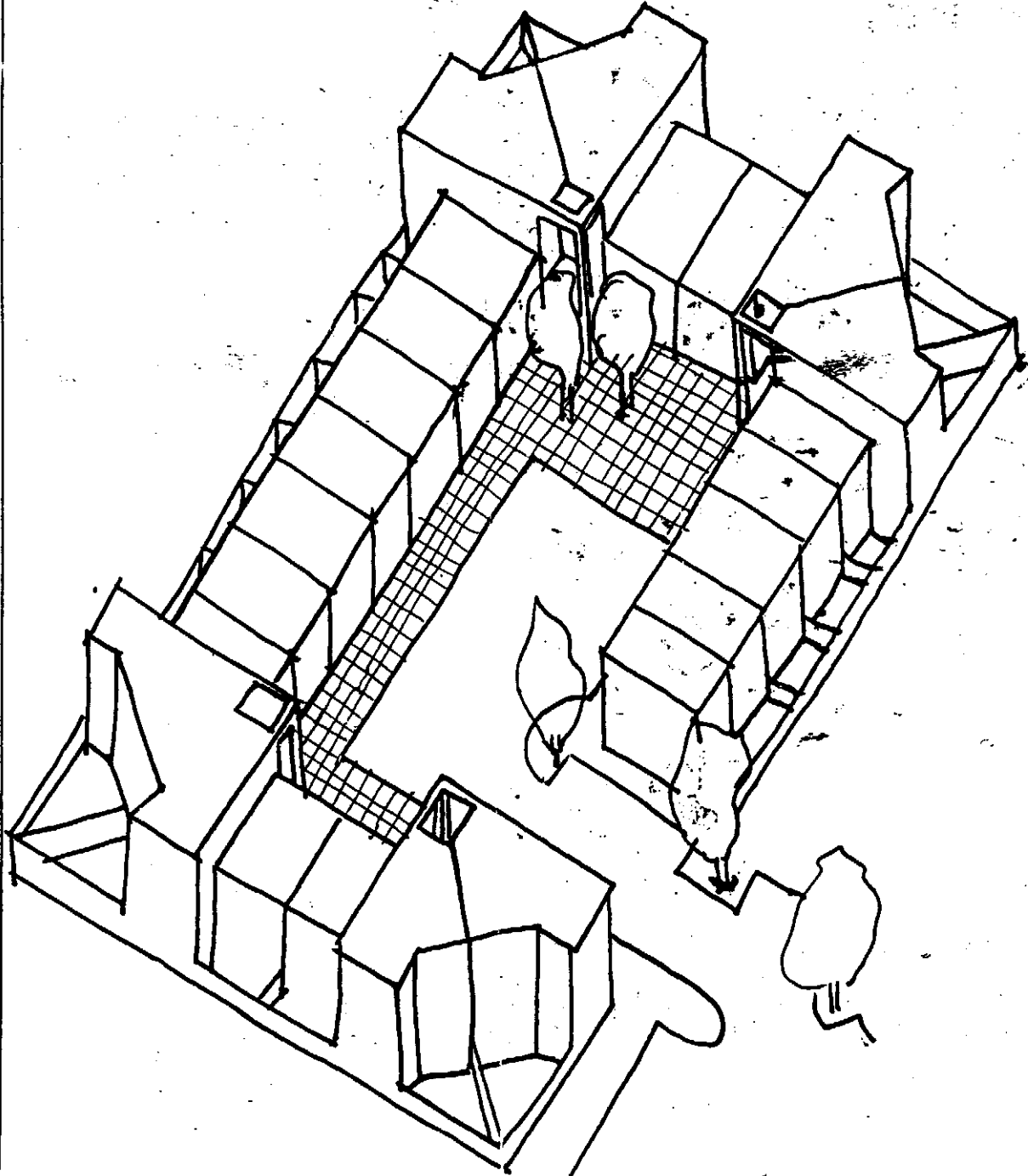
תוכנית 4 יחידות דיור



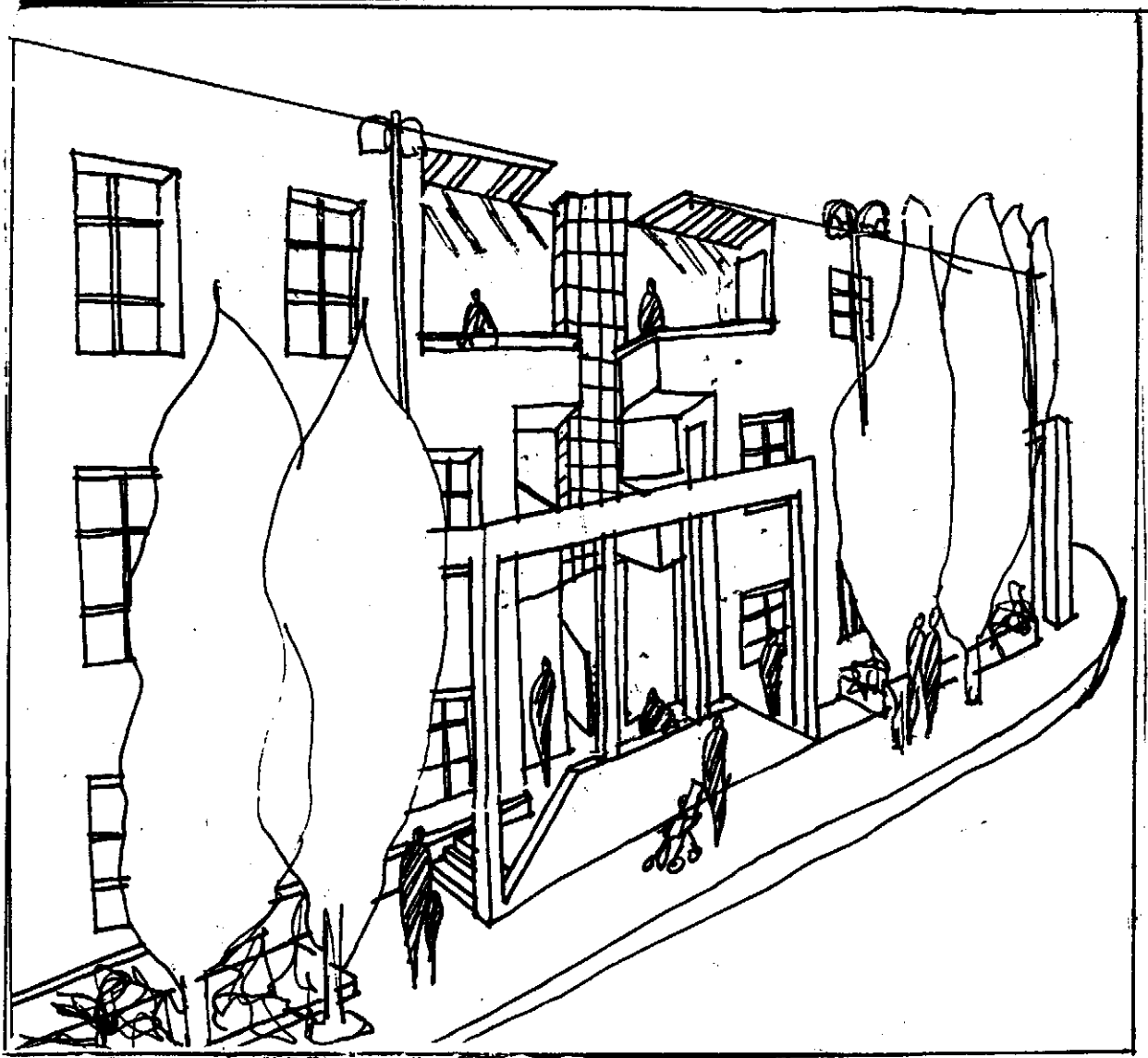
תוכן דרך הצד



זכרון מלחמה על הרצל



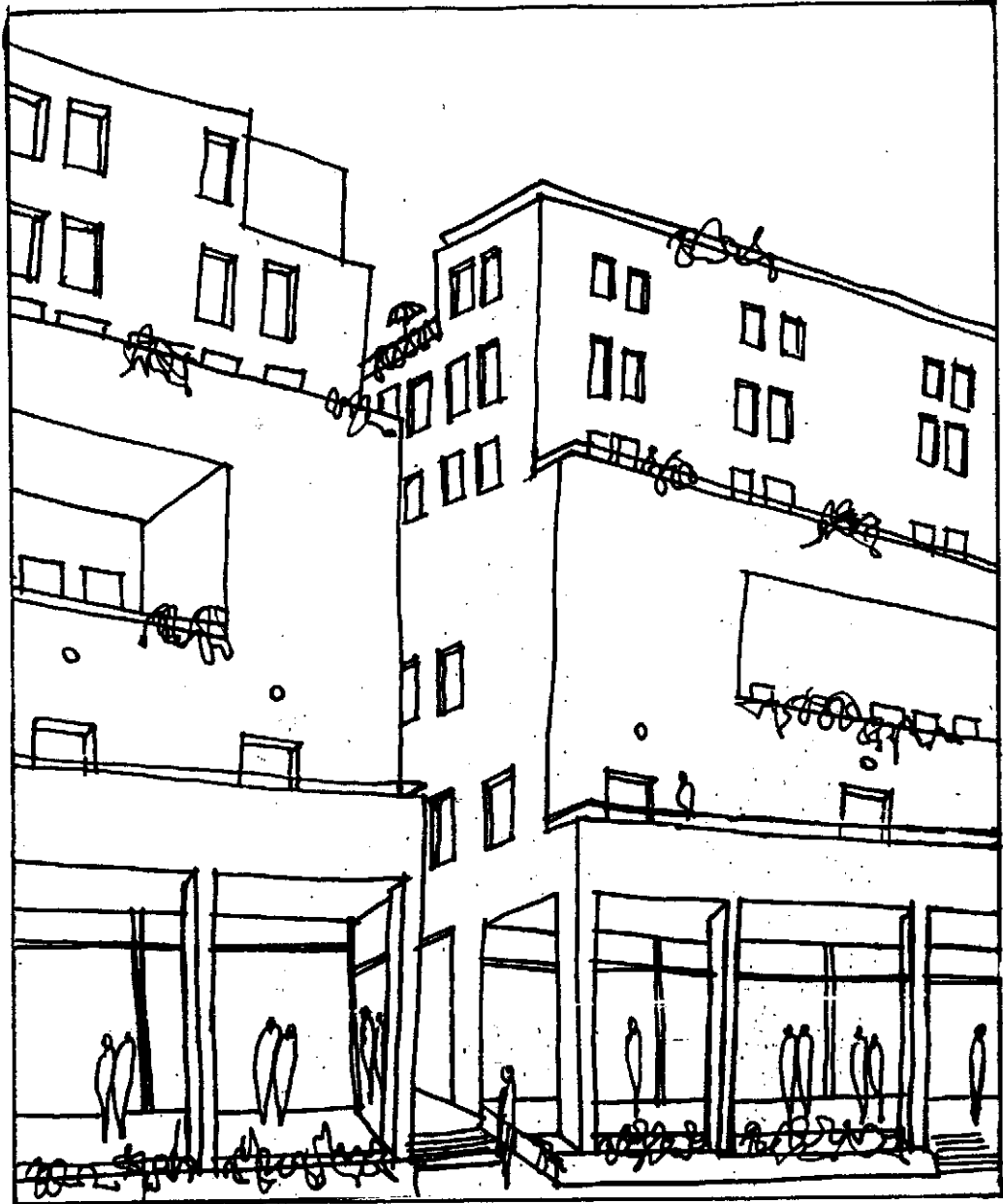
עבספיקטיבה - לניסה סילוסיית מהדחוב.

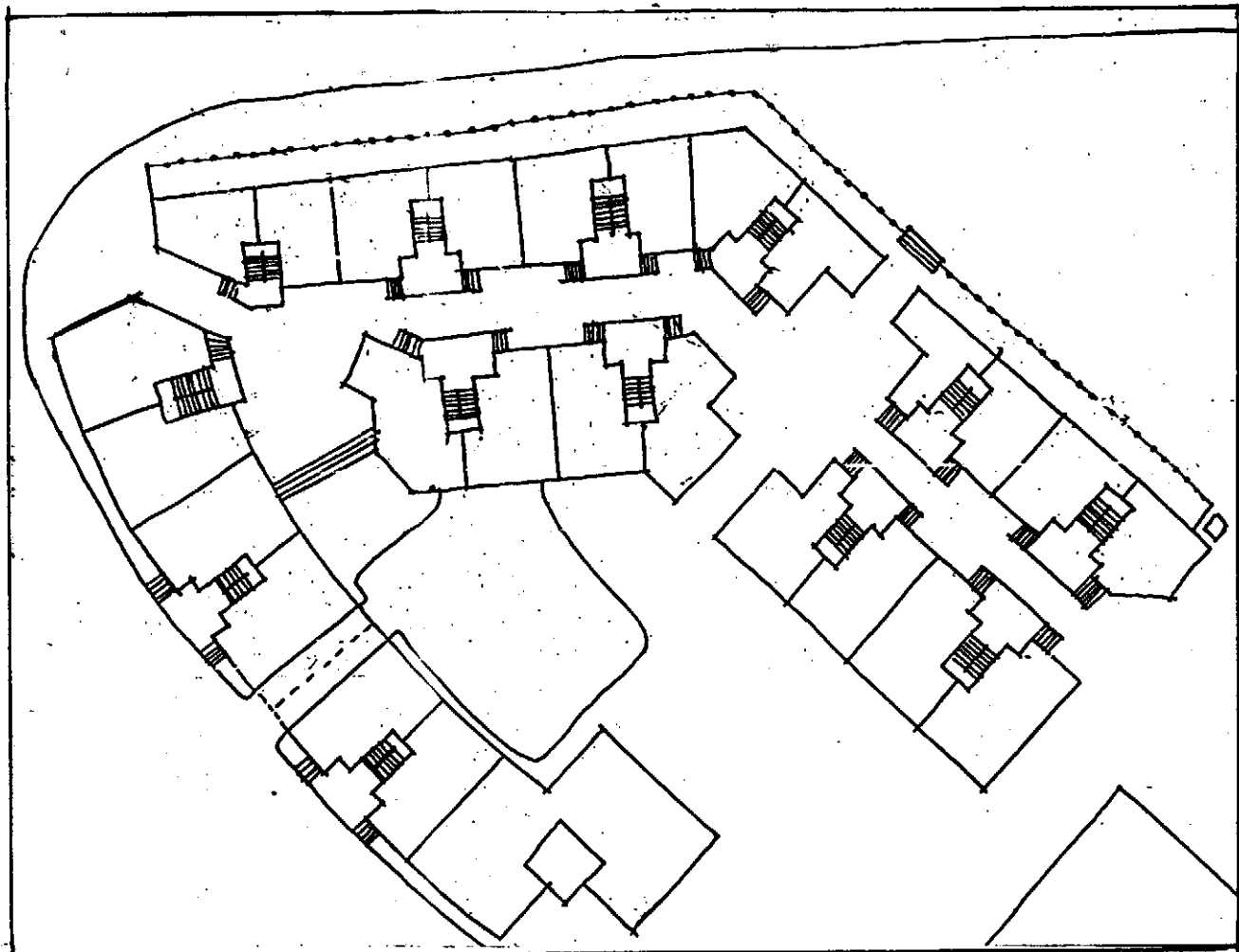


זולאה ספודי, בן דינה

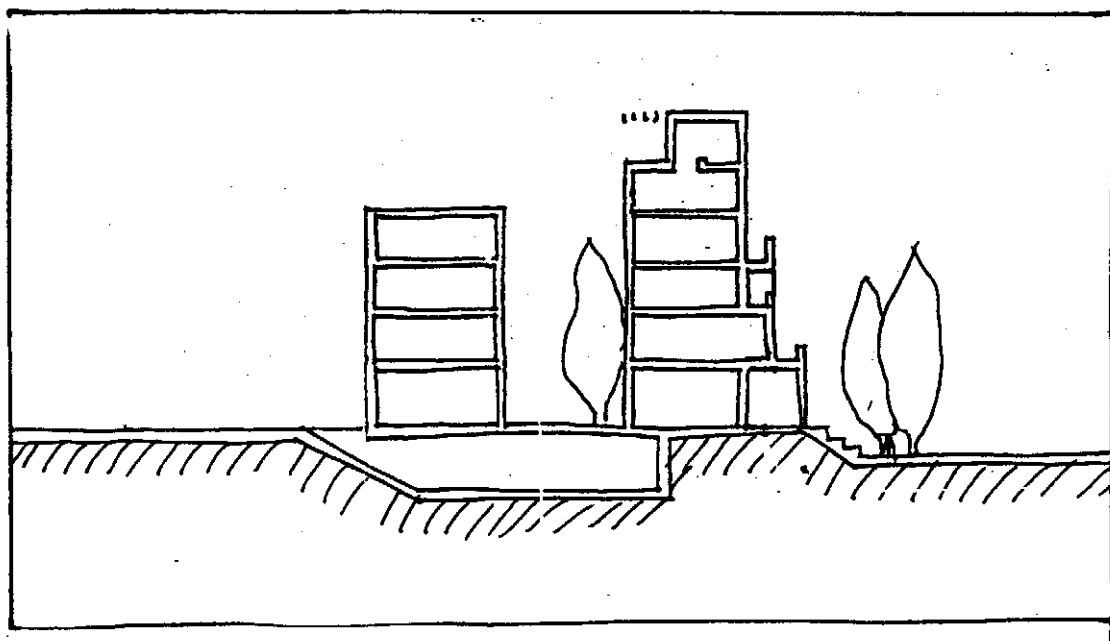


חדאם לללי מביים ברח' אלי קהן





חזק נ-נ



רחוב לנינו' בכבוד

