

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
28.08.2002
נתקבל



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

מתקן להתפלת מי ים "אשקלון"

תכנית מתאר מס' 150/100/02/4
הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר מס' 150/100/02/4 אשקלון

מגיש התכנית: משרד התשתיות הלאומיות - נציבות המים
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
עורכי התכנית: אדריכלי וייסמן
מר דן פרי
תאריך עדכון: נובמבר 2000
ינואר 2001
מרץ 2001
דצמבר 2001
יולי 2002
אוגוסט 2002

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 150/100/02/4
הרשדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאתר את התכנית.
מנהלת האגף לתוכניות מתאר
מקומיות מחוז הדרום

150/100/02/4
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקום הפרימיום מס'
מיום

ארכיטקטורה ובינוי ערים
יעוץ ניהול תכנון
נילי וייסמן
תאשור 19 עומר 84965 07-6469563 07-6469130

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

28.08.2002

נתקבל

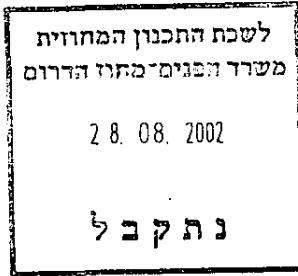
מבוא

תכנית זו באה ליצור מסגרת תכנונית להקמת מתקן להתפלת מי ים, לרבות המתקנים והשרותים הנלווים, זאת לאחר שמיקום מתקן ההתפלה נקבע בתכנית מתאר ארצית חלקית תמ"א 34 / ב / 1.

המגרשים המיועדים למתקן התפלה הם המגרשים מס' 1 ו-2, ששיטחם הכולל היא כ-69.5 ד' והיקפי הבניה המירביים במגרשים אלו הם כ-25.500 מ"ר.

במגרש מס' 2 קיימת אפשרות עתידית להגיש בקשה לשינוי יעוד לצורך הקמת תחנת כח יעודית המוסקת אך ורק בגז טבעי, בכפוף להגשה ואישור של תסקיר השפעה על הסביבה ובהתאם לכל דין.

היות והמסמך הסביבתי קבע שהזרמת מי תמלחת ישירות לים מחייבת לעשות זאת במרחק העולה על 1000 מ' מקו החוף, מרחק החורג מהקו הכחול של תמ"א 34 / ב / 1 ושל התוכנית, הרי שהתוכנית מתבססת על פתרון לסילוק מי תמלחת דרך זרם מי הקירור של חב' החשמל וכל פתרון אחר יחייב הכנת תוכנית מקומית נפרדת, אשר תלווה במסמך סביבתי.



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 150/101/02/4, הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, מתקן להתפלת מי ים "אשקלון" (להלן התכנית), שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4 אשקלון.

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית כפופה לתכניות תמ"א 34 / ב / 1, תמ"א 10 / א / 2 על תיקוניה ותמ"מ 4 שינוי 14. התכנית משנה את תכנית המתאר 101/02/4 בגבולות תכנית זו.

1.03 נפה :

אשקלון ושטח ים.

1.04 המקום :

דרום אשקלון, מכלל קצא"א.

1.05 גושים :

גוש 1445 חלקי חלקות 4, 5, 24, 39

גוש 1925 חלקה 17

חלקי חלקות 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20

גוש 1922 חלקה 3

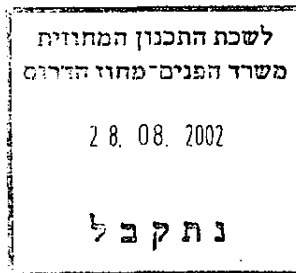
חלקי חלקות 1, 2, 4, 5, 6, 16, 17, 18, 20, 21, 23

1.06 שטח התכנית :

242.169 דונם ביבשה.

244.776 דונם בים.

סה"כ 486.945 דונם.

**1.07 מגיש התכנית :**

משרד התשתיות הלאומיות - נציבות המים
רח' המסגר 8 תל-אביב, טל. 03-6369700.

1.08 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.

1.09 עורכי התכנית :

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים; רשיון מסי 13705
רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563.
מר דן פרי - נציבות המים.

1.10 מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן להתפלת מי ים ע"י שינוי בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

1.11 מסמכי התכנית :

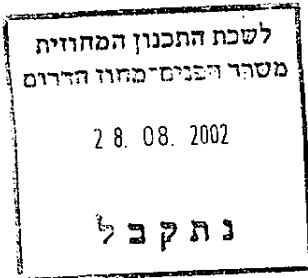
התכנית כוללת :

- א. 14 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות),
- ב. גליון תשריט ערוך בק"מ 1:2500 (להלן התשריט),
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1:500.
- ד. נספח א': מסמך סביבתי.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.
במקרה של סתירה בין ההוראות או התשריט לנספחים, יגברו ההוראות או התשריט על הנספחים.

1.12 ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 שטח למתקני התפלת מי ים : מגרשים מס' 1, 2.

- א. תותר הקמת מבנים, מתקנים, בריכות מעפר או בטון, פילטרים, מיכלים ותשתיות על-קרקעיות ותת-קרקעיות הקשורים להפעלה ואחזקה של מתקן להתפלת מי ים המתבסס על טכנולוגיה של אוסמוזה הפוכה ולחיבור המערכת לרשת אספקת המים הארצית.
- ב. תותר הקמת מתקנים לחשמל ולתקשורת, כגון תחנת טרנספורמציה פנימית, תרנים וכו'. תותר התוויית דרכים פנימיות לצורך תנועה בתוך המגרש או מעבר דרכו למגרשים שכנים.
- ג. הגישה למגרש מס' 2 תהיה באמצעות דרך פנימית העוברת במגרש מס' 1.
- ד. ניתן לאחד את המגרשים מס' 1 ומס' 2.

2.01.1 גובה מותר :

גובה המבנים והמתקנים יקבע לפי הצרכים התפעוליים עד לגובה מקסימלי של 18 מ' לכלל המבנים וגובה מקסימלי של 25 מ' למתקנים מיוחדים כגון תרנים, אנטנות, מגדלי זיקוק וכדומה, נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה ביותר בדרך הגובלת במגרש.

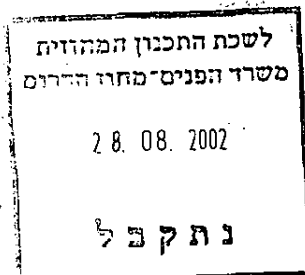
2.01.2 הנחיות סביבתיות :

- א. מניעת זיהום מי תהום: שיטת איטום המתקנים השונים תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לאחר קבלת חו"ד של השירות ההידרולוגי.
- ב. מניעת זיהום אויר ומטרדי ריח: במקרה והפעילות במתקן עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק) תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר לרמה המוגדרת בתקנות. כמו כן תוכן תשתית שתאפשר סגירת המתקנים העלולים להיות מקור לזיהום אויר. סגירת המתקנים תבוצע אם יהיה הצורך בכך, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. אספקת מי ים:
- 1.ג אספקת מי ים למתקן תהיה ע"י שאיבה מהים, על פי בקשה להיתר בניה המבוססת על המסמך הסביבתי המהווה נספח אי לתכנית זו. הבקשה להיתר תתואם עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 2.ג התכנון-המפורט של מערכת שאיבת מים ישירות מהים יאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התכנון המפורט יכלול:
- * תאור קרקעית הים בקטע הנבחר והעבודות שיידרשו להנחת הצינור;

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 28.08.2002
 ל

* פרטי התכנון של מתקן השאיבה הימי, תחנת השאיבה והצינור, ל
 * התייחסות למיקום צינור היניקה ביחס למזהמים אפשריים, כמפורט במסמך
 הסביבתי.

- 3.ג. תחנת שאיבה לא תכלול מתקני קדם טיפול.
- 4.ג. הסימון בתשריט של מיקום תחנת השאיבה מסומן בסמל והוא מנחה בלבד.
- ד. סילוק מי רכו:
 - 1.ד. בקשה להיתר בניה לסילוק מי רכו אל זרם מוצא מי הקירור של תחנת הכח "רוטנברג", המבוססת על המסמך הסביבתי המהווה נספח א' לתכנית זו, תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וע"י חברת החשמל.
 - 2.ד. טרם חיבור מוצא מי רכו לזרם המוצא מי הקירור של תחנת הכח "רוטנברג" יבדקו ההיבטים הבאים:
 - * רצף הזרמת מי הרכו.
 - * בדיקה והערכה של איכות מי המוצא לאחר חיבור בין הזרמים.
 - * הכנת תוכנית ניטור.
 - 3.ד. אין אפשרות לפי תוכנית זו להזרים מי רכו ישירות לים.
- ה. סילוק מי שטיפת ממברנות:
 - מי השטיפה יסולקו למיכל ניטרול וממנו לזרם מי הרכו או לאתר מורשה אחר, זאת בכפוף לקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה וקבלת היתר הזרמה לים.
- ו. אספקת מים מותפלים לרשת הארצית:
 - 1.ו. המים המותפלים יסופקו על גבול המגרש לחב' "מקורות" שתהיה אחראית על בדיקת איכותם ואספקתם לרשת הארצית, בתנאי עמידתם בתקנים המתייחסים לאספקת מי שתיה, תקנות בריאות העם (איכותם התברואית של מי שתיה) ולאחר קבלת אישור משרד הבריאות.
 - 2.ו. הסימון בתשריט של מיקום צינור אספקת המים המותפלים מסומן בסמל והוא מנחה בלבד.
 - 3.ו. התחברות חב' "מקורות" לרשת המים הארצית תוסדר בתוכנית נפרדת על פי כל דין.
- ז. ניטור:
 - תוכן תכנית ניטור בים המבוססת על המסמך הסביבתי המהווה נספח א' לתכנית זו, שתתואם עם חברת החשמל ושתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ח. מניעת מטרדי רעש:
 - ינקטו אמצעים להקטנת עוצמת רעש בהתאם לתקנים המאושרים.



2.01.3 הנחיות עיצוב

א. עיצוב נופי:

עבודות הפיתוח והבניה, ובמיוחד עבודות עפר, סוללות וכו', יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף. במיוחד יושם דגש על מראה האתר מכיוון דרך מס' 1 בתכנית 34/ב/1 תוך שימוש בחומרים ובצמחייה המתאימים לאזור.

ב. עיצוב אדריכלי:

גימור המבנים יהיה בחומרים ואו בצבעים עמידים נגד קורוזיה, כמתחייב מקירבת המתקן לים.

מומלץ להשתמש במתקן בגוונים בהירים, המשתלבים בנוף, אם כי ניתן להציע גם חלופה של הפיכת המתקן ל"פסל סביבתי" ע"י שימוש באלמנטים או בגוונים בולטים. חומרי הגימור והגוונים יהיו חלק מהבקשה להיתר ויתואמו עם משרד מהנדס העיר.

ג. גדרות:

גדר לכוון דרך מס' 1 תהיה בנויה מבטון חשוף או בציפוי אבן מסותתת, בגובה 0.40 מ' עד 1.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר מפרופילי מתכת (לא רשת) עד לגובה כולל של 1.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה. גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדי. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים.

2.02 מסדרון הנדסי

יותר השימושים של העברת קווי תשתית הנדסית לסוגיה וצנרת לצורך אספקת מי ים וסילוק מי רכו.

המיקום המדויק של קווי התשתית והצנרת בתחום המסדרון ההנדסי יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה לאחר אישור ע"י חב' קצא"א ובתאום עם חב' חשמל, ויאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2.03 שמורת חוף: מגרש מס' 5

בנוסף לשימושים המותרים לפי תמ"א 13, יותרו השימושים הבאים:

א. תותר העברת קווי תשתית הנדסית לסוגיה וצנרת לשאיבת מי ים לצורך אספקתם למתקן להתפלת מי ים ולצורך סילוק מי רכו אל זרם המוצא של מי הקירור של תחנת הכח "רוטנברג".

קווי התשתית בתחום שמורת חוף יהיו תת קרקעיים במידת האפשר.

ב. תותר התוויית דרכים פנימיות לצורך תנועה בתוך המגרש או מעבר דרכו למגרשי שכנים.

2 8. 08. 2002

נתקבל

2.04 רצועת חוף קצא"א: מגרשים מס' 4 ומס' 6

- יותרו כל שימושים המותרים לפי תמ"א 10 א / 2 על תיקוניה, ובנוסף יותרו השימושים הבאים:
- תותר העברת קווי תשתית הנדסית לסוגיה וצנרת לשאיבת מי ים לצורך אספקתם למתקן להתפלת מי ים ולצורך סילוק מי רכו אל זרם המוצא של מי הקירור של תחנת הכח "רוטנברג", בתחום המסדרון ההנדסי בלבד.
 - תותר התוויית דרכים פנימיות, לצורך תנועה בתוך המגרש או מעבר דרכו למגרשים שכנים.

2.04.1 הנחיות כלליות

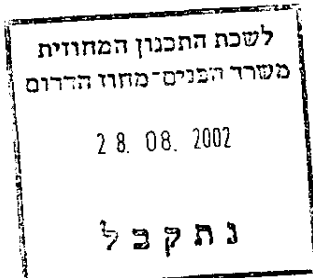
- הסימון בתשריט של מיקום ההתחברות של מוצא סילוק מי הרכו לזרם המוצא של מי הקירור הוא סכמטי ומנחה בלבד. המיקום המדויק יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה, לאחר אישור ע"י חב' קצא"א ובתאום עם חב' החשמל, ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- שאיבת מי הים ו/או סילוק מי הרכו דרך זרם המוצא של מי הקירור של תחנת הכח "רוטנברג", יהיו מותנים בעמידה בכל ההנחיות והמיגבלות של תמ"א 10 א/2 על תיקוניה ושל תקנון ההפעלה של תחנת כח "רוטנברג".

2.05 שטחים לייבוש: מגרש מס' 7

- תותר העברת קווי תשתית הנדסית לסוגיה וצנרת לשאיבת מי ים לצורך אספקתם למתקן להתפלת מי ים, בתחום המסדרון ההנדסי בלבד.
- תותר הקמת מתקני שאיבה (כגון מבנה משאבות, ח' פיקוד וכו') ללא מתקני קדם טיפול.
- תותר התוויית דרכים פנימיות, לצורך תנועה בתוך המגרש או מעבר דרכו למגרשים שכנים.

2.05.1 הנחיות כלליות

- הסימון בתשריט של מיקום תחנת השאיבה מסומן בסמל והוא מנחה בלבד. המיקום המדויק של המבנים, המתקנים וקווי התשתית יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה, לאחר אישור ע"י חב' קצא"א ובתאום עם חב' החשמל ויאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- גובה המבנים והמתקנים יקבע לפי הצרכים התפעוליים עד לגובה מקסימלי של 8 מ' למבנים וגובה מקסימלי של 25 מ' למתקנים מיוחדים כגון תרנים, אנטנות וכו'.

**2.06 שטח לתשתיות: מגרשים מס' 8, 9, 10**

- א. תותר העברת קווי תשתית הנדסית לסוגיה וצנרת לשאיבת מי ים לצורך אספקתם למתקן להתפלת מי ים ולצורך סילוק מי רכוז אל זרם המוצא של מי הקירור של תחנת הכח "רוטנברג", בתחום המסדרון ההנדסי בלבד.
- ב. תותר התוויית דרכים פנימית לצורך תנועה בתוך המגרשים או מעבר למגרשים שכנים.

2.07 שטח לתשתיות בים: מגרש מס' 20**תחום להנחת צנרת ובניית מתקנים לשאיבת מי ים בתחום נמל קצא"א: מגרש מס' 21**

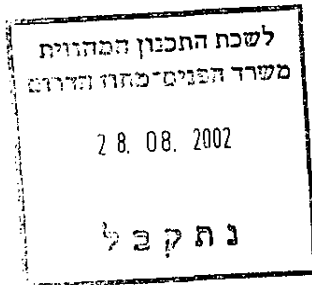
- א. יותר ביצוע תשתית הנדסית לסוגיה וצנרת לשאיבת מי ים לצורך אספקתם למתקן להתפלת מי ים, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 2.01.2 ג', בתחום המסדרון ההנדסי בלבד.
- ב. מותרים כל השימושים על פי תמ"א 10/א/2 על תיקוניה.

2.07.1 הנחיות כלליות:

- א. המיקום המדויק של קווי התשתית והצנרת בים בתחום המסדרון ההנדסי יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה, לאחר אישור ע"י חב' קצא"א ותאום עם משרד הבטחון, ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. ההקמה וההפעלה של המתקנים וקווי התשתית לא יפגעו בבריכת מי הקירור של תחנת כח "רוטנברג", לרבות בתנועת כלי שייט, ובניקוי שוטף של חול בפיתחה של הבריכה.
- ג. ישמר מרחק בטיחות של 30 מ' מכל צד של כל צינור או מתקן שיונחו בים בפועל על פי תכנית זאת. על יתר המגרש לא יהיו כל מיגבלות שימוש לצרכי חב' קצא"א או לצרכי חברת חשמל או משרד הבטחון, לרבות תנועת כלי שייט.

2.07.2 ועדה למימי חופין

הבקשה להיתר בניה בתחום שטח הים תובא לאישור הועדה למימי חופין יחד עם תוכנית ניטור שתוכן בהתאם להנחיות שבסעיף 2.01.2.

**2.08 דרכים**

השימושים המותרים:

- א. תנועת כלי רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. חניה
- ג. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, תחנות הסעה, ריצוף וגינון.
- ד. הנחת קווי תשתית הנדסית לסוגיה וצנרת לשאיבת מי ים לצורך אספקתם למתקן להתפלת מי ים ולצורך סילוק מי רכוז אל זרם המוצא של מי הקירור של תחנת הכח "רוטנברג", בתחום המסדרון ההנדסי בלבד.

2.08.1 הנחיות כלליות

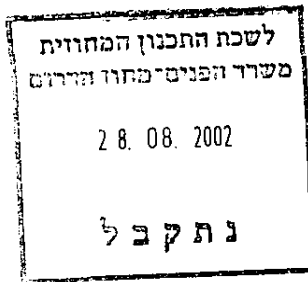
תוואי ורוחב של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

2.09 שטח עתיקות מוכרז:

על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

2.10 חוק זיכיון צינור הנפט (שטח זיכיון של חב' קצא"א)

אין בתוכנית זאת כדי לפגוע בחוק זיכיון צינור הנפט תשכ"ח 1968 ובפעילות המותרת על פיו.



טבלת שטחים זכויות בנייה

2.11.1 מצב קיים (בהתאם לתכנית 101/02/4):

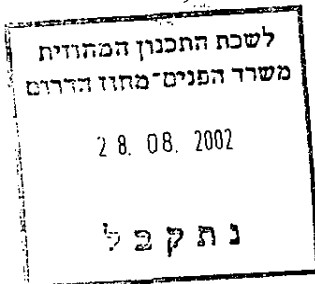
אין הגדרת זכויות בניה.

2.11.2 מצב מוצע:

קווי בנין			מס' קומות	תכנית במ"ד (כולל שטח בריכות, מאגרים, מיכלים וכו')	סה"כ	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ד			מספר ושטח מגרש בדונם	ייעוד
אחורי	צדדי	קדמי				שטח שירות	שטח עיקרי	יחס לכניסה הקובעת		
6	6	6	2	52000	21000	1000 (5) 3000 (4)	3400 (2) 13600 (3)	מעל (1)	1 62.985	שטח למתקני התפלים (6)(7)
6	6	6	2	3000	2500	100 (4) 400 (5)	200 (2) 1800 (3)	מעל (1)	2 6.500	
0	0	0	1	1000 מבנים לצרכי מתקן התפלה בלבד (8)	1000	200	800	מעל (1)	7 29.800	שטח ים לייבוש (7)(6)

הערות:

- (1) זכויות בניה לשטחים מעל הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (2) זכויות בניה למבנים עבור משרדים, מעבדות, חדרי פיקוד, שרתים לרווחת העובד (מרפאה, מועדון וכו'), בתי מלאכה וכו'.
- (3) זכויות בניה למבנים תפעוליים, מתקנים וסככות תפעוליות (מבנה ממברנות, סככת ציוד וכו').
- (4) שטחי שרות כוללים שרתים טכניים כגון מבנה שנאים, חדרי משאבות וכו' וכן מחסנים סגורים.
- (5) שטחי שרות כוללים סככות לחניה; סככות הצללה וכו'.
- (6) מיכלים, בריכות ומאגרים אינם כלולים במנין שטחי הבניה, גם אם חלק מהבריכות והמאגרים יהיו מקורים.
- (7) קווי תשתית וצנרת למיניהם אינם כלולים במינון שטחי הבניה.
- (8) לא כולל מבנים קיימים או מבנים עתידיים על פי חוק הזיכיון של חב' קצא"א ועל פי תמ"א 10 א / 2 על תיקוניה.

פרק 3 - תשתיות

- א. דרכים, ניקוז, קווי מים קולחים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).
- ב. לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה של עיריית אשקלון.

3.1 חשמל:

- א. רשת אספקת החשמל בגבולות התכנית תהיה תת-קרקעית.
- ב. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ג. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל - מחוז הדרום.

3.2 תקשורת:

- א. רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
- ב. תכנית רשת התקשורת, הטלפון והטלביזיה יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס העיר כחלק מהמשק התת-קרקעי.

3.3 דרכים:

מקום התחברות מגרש מס' 1 עם דרך מס' 1 יוסדר במסגרת הבקשה להיתר-בניה, לאחר אישור מחברת קצא"א. שינוי מקום ההתחברות לא יהווה שינוי לתכנית זו.

3.4 ניקוז

- א. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז ומהנדס העיר.
ב. צנרת הניקוז תחובר לצנרת עירונית או לצנרת של חב' קצא"א שמחוץ לגבולות התוכנית.

3.5 מים

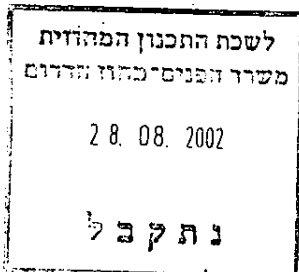
תכניות צנרת המים יאושרו ע"י משרד הבריאות וכ"ן ע"י מינהל ההנדסה של עיריית אשקלון ומכבי אש. צנרת המים תחובר לקו קיים המספק מים לחב' קצא"א.
כל פעילות של שימוש במים השפירים שלא לצרכי שימוש סניטרי תחויב בהתקנת אביזרי מניעת זרימה חוזרת שיאושרו ע"י משרד הבריאות.

3.6 ביוב

- א. למערכת הביוב יחוברו שפכים סניטריים בלבד.
ב. מערכת הביוב תחובר למערכת איסוף וסילוק שפכים עירונית באישור מהנדס העיר. במקרה וביום הגשת ההיתר לא תהיה מערכת הביוב העירונית, לרבות תחנת הסניקה, ערוכה לקליטת השפכים של המתקן, תחובר מערכת הביוב של המתקן לזו של חב' קצא"א.
ג. חיבור מערכת הביוב על פי אחת משתי החלופות הנ"ל יעשה באישור כל הגורמים המוסמכים על פי כל דין.

3.7 סילוק פסולת

סידורים לסילוק פסולת בניה ופסולת ביתית יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

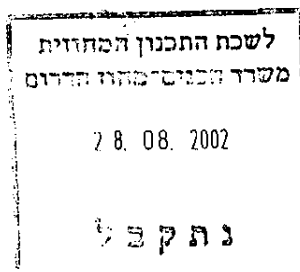


פרק 4 - כללי

4.01 תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לכל אחד מהמגרשים על פי התנאים המתייחסים אליו :

- א. אישור תכנית בינוי למגרשים מס' 1 ו-2 ע"י הועדה המקומית.
- ב. תאום עם המשרד לאיכות הסביבה למשטחי תפעול ואיחסון חומרים מסוכנים במגרשים 1 ו-2.
- ג. קיום התייעצות עם משרד הבריאות לתוכניות ההנדסיות של מתקן ההתפלה.
- ד. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לתוכניות ביצוע אשר יכללו :
 1. פתרון לאספקת מי ים, לסילוק מי ים, ולאספקת המים המותפלים לרשת הארצית.
 2. מפרטים לאיטום המתקנים (הדורשים איטום על פי הנחיית המסמך הסביבתי).
 3. תוכנית ניטור.
- ה. טרם מתן היתרי הבניה יוגשו תוכניות הביצוע של פתרון הביוב, מערכת הולכת השפכים, פתרון סילוק הקולחין ומניעת מטרדים סביבתיים לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התוכניות יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ו. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה (אגף ים וחופים) לעבודות בתחום מגרשים 4,6,7,20,21. האישור יכלול גם התייחסות לשמירת הסביבה הימית בעת עבודות ההקמה.
- ז. קבלת אישור של חב' קצא"א במגרשים מס' 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 21 ובתחום הדרכים.
- ח. ביצוע תאום עם חב' החשמל במגרשים 4, 5, 6, 7, 8, 9 ובתחום הדרכים.
- ט. היתר הבניה בתחום הים במגרשים 20 ו-21 יוצא לאחר :
 1. יש לסמן בהיתר הבניה את נקודות היניקה והצינורות בהתאם לדרישות הממונה על הנמלים במשרד התחבורה.
 2. תוכנית הניטור תועבר לועדה למימי חופין טרם הוצאת היתרי הבניה.
 3. תאום עם משרד הבטחון.
 - י. סילוק מי רכו טעון קבלת היתר הזרמה לים.

**4.02 חנייה :**

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה ת"מ אשקלון 23/101/02/4 ועל פי דרישות משרד התחבורה אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

4.03 מיקלוט :

מקלטים או מרחבים מוגנים יתוכננו עפ"י תקנות פיקוד העורף ובאישורם.

4.04 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפ"ק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

4.05 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כתגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

4.06 גמישות בתכנית

4.06.1 מקום התחברות מגרש מס' 1 עם דרך מס' 1 יוסדר במסגרת הבקשה להיתר בניה. שינוי מקום ההתחברות לא יהווה שינוי לתכנית זו.

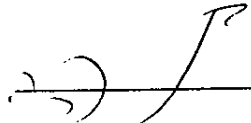
4.06.2 הסימון בתשריט של מיקום תחנת השאיבה, התחברות של מוצא סילוק מי הרכז לזרם המוצא של מי הקירור ומיקום צינור אספקה של המים המותפלים מסומנים בסמל והם מנחים בלבד. שינוי המיקום של מתקנים והתחברויות אלה לא יהווה שינוי לתכנית זו.

4.06.3 המיקום המדויק של קווי התשתית והצנרת בתחום המסדרון ההנדסי יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה.

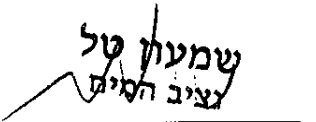
לשכת התכנון והתכנון
 משרד הפנים
 28.08.2002
 נתקבל


4.07 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע במהלך 5 שנים מיום אישורה.


 חתימת עורכי התכנית

חתימת בעל הקרקע


 חתימת מגיש התכנית

 אדריכלית נילי ויסמן
 רשיון מס' 13705
 טלפקס: 08-6469563

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להפנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח (מתחם עיגון הסכם מתאים
 בגינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמה כל זכות בשטח
 הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל היות ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל דברנו הסכם
 בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 20-08-2002
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להגיש בקשה
 השרתו ע"י מי שרכש נאתנו על מיד זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור וס"י כל דין.
 עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים