

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 27.01.2013  
 נתקבל

עיריית אשקלון-אגף התכנון  
 14.01.2013  
 התקבל

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 191/03/4

שם תוכנית: תחנת שאיבה שכונת ברנע ב' ו-ג' אשקלון

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: אשקלון  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

המחלקה לתכנון  
 תוקן ע"פ חשיטת הגעה  
 המקומית מחוזית מס' 18.6.12  
 בדק:.....תאריך: 13.1.13

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון            תכנית מס' 191/03/4            התקנת אישור + תנאים סניטריים            בבניית ב' ו-ג'            חזן בישיבה מס' 1120/10 ביום 15.6.10            הוחלט לדשן ולהחיל            3. המועדף שנועדה המחוזית            ועל מנש הועדה            20/1/13</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז הדרום            הוועדה המחוזית החליטה ביום:            Da'No'uz            לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר            25/4/13            תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מבקשת להסדיר תחנת שאיבה והקמת ומצפור לתצפית לים. תחנת השאיבה מיועדת לסנוק את השפכים של השכונה החדשה ברנע ב' ו-ג' הממוקמת באזור צפון מערב אשקלון. תפקיד התחנה הינו להעביר את מי השפכים למכון הטיהור. המצפור מיועד להנאת הציבור. המצפור על גג התחנה והוא ממוקם במפלס הכביש העליון. למצפור תנתן גישה חופשית לציבור והוא מהווה בפועל שצי"פ. התכנית קובעת זכויות מעבר לצורך גישה לתחנת השאיבה בעבור רכב תפעולי והולכי רגל בלבד ואיננה משנה את זכויות הבנייה ואת היעוד המלונאי אשר נשאר לפי תכנית 165/03/4.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תחנת שאיבה שכונות ברנע ב' ו-ג' באשקלון

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

191/03/4

מספר התוכנית

31.584 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 01.01.2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 159450  
קואורדינטה Y 623150

אשקלון שכונת ברנע ב' ו-ג'  
גבולות התכנית: בצפון – מגרש חנייה, בדרום –  
מגרש חנייה, במערב - חוף רחצה  
במזרח – רח' רפאל איתן, שכונת ברנע ב' ו-ג'.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית**

אשקלון  
• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

אשקלון  
אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
ברנע ב' ו-ג'  
רח' רפאל איתן  
לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1966	מוסדר	חלק מהגוש	386	1, 385
1936	מוסדר	חלק מהגוש		30, 354, 345

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
165/03/4	25, A181

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.11.1963	1052	בתחום גבולות תכנית זו	• ביטול	תכנית מס' 1/110/03/4
01.01.1988	3514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 165/03/4 ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית מפורטת מס' 165/03/4
1983	לא רלוונטי	תכנית חוף ים התיכון, ומרחב הכינרת וחופיה	• אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	תמ"א 13א

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמדים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	01.01.2013	אורית אורנת - רות שפירא - אדריכלות ותכנון עירוני	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1250	לא רלוונטי	1	01.01.2013	אורית אורנת - רות שפירא - אדריכלות ותכנון עירוני	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	• מנחה	1:500, 1:100	לא רלוונטי	1	01.01.2013	אורית אורנת - רות שפירא - אדריכלות ותכנון עירוני	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	• מנחה	1:500	לא רלוונטי	1	15.09.2011	גרגורי קוגן הנדסת תנועה ותחבורה	ועדה מחוזית	
נספח סביבתי – נטרול ריחות נספח א'	• מחייב	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	05.10.2011	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח תאור פעולת מערכת נספח ב'	• מחייב	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	05.10.2011	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח הנחיות פיתוח וחזות נספח ג'	• מחייב	לא רלוונטי	4	לא רלוונטי	24.10.2011	דן פוקס – אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ	ועדה מחוזית	
מסמך אקוסטי נספח ד'	• מחייב	לא רלוונטי	9	לא רלוונטי	02.10.2010	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
ל.ר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון	ל.ר.	רח' הגבורה 7 אשקלון	08-6792290	לא רלוונטי	08-6792529	לא רלוונטי	לא רלוונטי

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עיריית אשקלון	לא רלוונטי	רח' הגבורה 7 אשקלון	08-6792290	לא רלוונטי	08-6792529	לא רלוונטי

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אפריזר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ	520018391	מרכז מסחרי אפריזר אשקלון ת.ד. 5005 מיקוד: 78150	08-6711595	לא רלוונטי	08-6735853	לא רלוונטי
• בעלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עיריית אשקלון	לא רלוונטי	רח' הגבורה 7 אשקלון	08-6792290	לא רלוונטי	08-6792529	לא רלוונטי
• בעלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רשות הפיתוח	לא רלוונטי	שד' יפו 216 ירושלים	02-5392777	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
• בעלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מדינת ישראל	לא רלוונטי	שד' יפו 216 ירושלים	02-5392777	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אורית אורנת רות שפירא	13041496 26739334	23050 22160	אורנת-שפירא אדר' ותכנון עירוני	557817012	יצחק שדה 40, תל אביב	03-5618868	לא רלוונטי	03-5615675	office@ornathshapira.co.il
• מהנדס	שמואל בדולח	043267152	6533	ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכנני בע"מ	510856859	גיבורי ישראל, א.ת. חדש פולג נתניה	073-7903900	לא רלוונטי	073-7903999	hgm@hgm-eng.co.il
• מודד	אריה פישמן מוסמך	005981295	368	מדכ"א מדידות והנדסה בע"מ	512708116	הברזל 3, תל אביב	03-6487272	לא רלוונטי	03-6485999	medva@medva.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	לא רלוונטי
הגדרת מונח	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת תחנת שאיבה ומצפור

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד של דרך לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.
- 2.2.2 שינוי בקו בניין מדרך מ-15 מ' ל-5 מ', לכל אורך תא השטח עבור תחנת השאיבה. (קו בניין לרח' רפאל איתן)
- 2.2.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.4 הנחיות לעיצוב נופי
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה ופיתוח.
- 2.2.6 קביעת זכויות בניה עבור מתקן הנדסי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	31,584
------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עבור מצפור ומתקנים הנדסיים	450 מ"ר		450+ מ"ר	0	מ"ר	מבני ציבור
תיירות /	ע"פ תכנית 165/03/4		ללא שינוי	ע"פ תכנית 165/03/4	חדרים	
מלונאות	ע"פ תכנית 165/03/4		ללא שינוי	ע"פ תכנית 165/03/4	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	שטח ציבורי פתוח
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	100	מלונאות – אכסון מלונאי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	200	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	300	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
23.52%	7.428	שטח ציבורי פתוח		23.52%	7.428	שטח ציבורי פתוח
9.34%	2.950	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים				
13.31%	4.206	דרך מאושרת		22.65%	7.156	דרך מאושרת
53.83%	17.000	מלונאות – אכסון מלונאי		53.83%	17.000	מלונאות
100%	31.584	סה"כ		100%	31.584	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח, תא שטח מס' 1</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	גינון ועצים.	
ב.	שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכיכרות מרוצפים.	
ג.	הקמת מתקנים לריהוט רחוב, מצללות, תאורת רחובות וגן.	
ד.	הסדרת ניקוזים ומערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.	
ה.	מעבר רכב חרום ורכב שרות לצורך גישה למתקנים הנדסיים בלבד.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות פיתוח	הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח בתאום ובאישור הרשות המקומית. יובטח מצע קרקע בעומק שיאפשר גינון כולל עצים לשביעות רצון מהנדס העיר.
ב.	הוראות פיתוח	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). בהתאם להנחיות סעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.
ג.	הוראות פיתוח	תכנון שטח פתוח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם להנחיות סעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, תא שטח מס' 200</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	הקמת מתקנים הנדסיים לצורך תחנת שאיבה.	
ב.	גינון, עצים ומצפור.	
ג.	שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכיכרות מרוצפים.	
ד.	הקמת מתקנים לריהוט רחוב, מצללות, תאורת רחובות וגן.	
ה.	הסדרת ניקוזים ומערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.	
ו.	מעבר רכב חרום ורכב שרות לצורך גישה למתקנים הנדסיים בלבד.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות פיתוח	הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח בתאום ובאישור הרשות המקומית. יובטח מצע קרקע בעומק שיאפשר גינון כולל עצים לשביעות רצון מהנדס העיר.
ב.	הוראות פיתוח	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). בהתאם להנחיות סעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.
ג.	הוראות פיתוח	תכנון שטח פתוח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בהתאם להנחיות סעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.
ד.	הוראות בינוי	הבינוי יעשה על פי הוצאת היתר בנייה בתאום ובאישור הועדה המקומית לתכנית בנוי שתכלול העמדת בניינים, שטחי גינון, מעברי רכב שרות וחרום וכי.
ה.	הוראות בינוי	על מנת להסתיר את תחנת השאיבה מעיניהם של התושבים הגרים ממזרח לתחנה דרושים שלושה מפלסים תת-קרקעיים. הכניסה לתחנה

		תוכננה ממערב, במפלס $+0.00/-$ אשר נמצא כ-6 מ' מתחת למפלס המצפור והכביש. במפלס זה מצויים חדרי החשמל, הדיזל גנרטור, הממ"ד וחדרי השרות להוצאת המשאבות והגבבה בעת הצורך. מפלס זה הוא תת-קרקעי מכיוון מזרח ועילי מכיוון מערב כאשר הירידה אליו היא מדרך הגישה. מתחת למפלס זה מצוי חדר המגוב המכני, אשר קולט את השפכים בצינור תת-קרקעי, המגיע ממזרח ואוסף את כל שפכי השכונה. מתחת למפלס זה מצויים מפלס תחתית הבור האוסף את השפכים מהמגוב וחדר המשאבות המתוכננות לסנוק את השפכים מהבור אל קו הסניקה. הגובה המירבי של גג המבנה המהווה מצפור לא יעלה על 14.5 מ' (גובה אבסולוטי) ולא יעלה על 1 מ' מעל למפלס הדרך.
1.	הוראות בינוי	על גג המבנה של תחנת השאיבה יש לבצע ריצוף/גינון עבור מצפור. על גג המבנה של תחנת השאיבה יוצב פסל בתאום ובאישור הרשות המקומית.
2.	הוראות בינוי	גמר: טיח כורכרי, בטון גלוי, אבן כורכרית, קרמיקה וכד'.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מלונאות – אכסון מלונאי, תא שטח מס' 100</b>	
4.3.1	שימושים	
א.	מלונאות על פי תכנית 165/03/4	
ב.	זיקת הנאה למעבר רכב ולמעבר רגלי בתחום המסומן בתשריט	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	על פי תכנית 165/03/4
ב.		זיקת הנאה למעבר רכב הינה עבור רכב חירום ורכב שירות בלבד
ג.	הוראות בינוי	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). בהתאם להנחיות סעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.
ד.	הוראות בינוי	תכנון שטח פתוח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בהתאם להנחיות סעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.
ה.		ניתן יהיה לשנות מיקום דרך הגישה לתחנת השאיבה בהיתר הבניה עבור תא שטח מספר 100.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרכים, תא שטח מס' 300</b>	
4.4.1	שימושים	
א.	חלק מדרך ציבורית למעבר כלי רכב.	
4.4.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	ביצוע מערכת הדרכים יהיו על פי תכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י רשויות התמרור ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ב.	הוראות בינוי	בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. בהתאם להנחיות סעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	3	3	5	2	1	14	80%	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	3300	0	450	1350	1500	2950 (מרב)	200	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	17000	100	מלוטאות – אכסון מלונאי

(1) זכויות הבנייה, מספר הקומות, קווי הבניין וכ"י יהיו ע"פ תכנית 165/03/4 ללא שינוי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן להיתר</b>	
6.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	היתר בניה למלון ינתן באישור הולחוי"ף.
6.1.3	כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.
6.1.4	תנאי להיתר בניה - הכנת תכנית נופית שתכלול פתרונות לבעיית נצפות התחנה, גישה לחוף ופירוט הצמחיה המתוכננת.
6.1.5	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
6.1.6	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
6.1.7	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.1.8	היות והמתקן אינו מאויש רב הזמן אין צורך בחניה עבור המתקן אלא רק דרך גישה לרכב תפעולי.
6.1.9	כתנאי להיתר בניה - ינקטו האמצעים הנחוצים על מנת להגן על איכות מי תהום ומניעת זיהום.
6.1.10	דרך הגישה לתחנת השאיבה תהיה דרך תפעולית בלבד, ותחסם באופן פיסי לכניסת הציבור על ידי שער.

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.4 איכות הסביבה**

6.4.1	התחנה תוקם עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתנאים המפורטים, ראה נספח (א) "הנחיות להגנת הסביבה לתכנון והפעלת תחנות שאיבה לשפכים. איגוד ערים לאיכות הסביבה -נפת אשקלון".
6.4.2	ביצוע תחנת השאיבה על פי הנחיות לתחזוקה והפעלה, ראה נספח (ב) "לתחזוקה והפעלה של תחנות שאיבה לשפכים".
6.4.3	ביצוע תחנת השאיבה ע"פי הנחיות פיתוח וחזות, ראה נספח (ג) "הנחיות פיתוח וחזות".
6.4.4	ביצוע תחנת השאיבה עפ"י מסמך אקוסטי, ראה נספח (ד) "מסמך אקוסטי".

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

6.5.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.5.2	חל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
6.5.3	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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 קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו (קיים או מוצע)	-	20.00 מ'

2013.01.01

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-	35.00 מ'
--	---	----------

6.5.4	אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.
-------	--

## 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".
--

## 6.7 פיתוח תשתית

6.7.1	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.7.2	כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
6.7.3	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
6.7.4	תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6.7.5	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

## 6.8 דרכים וחניות

6.8.1	לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
6.8.2	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
6.8.3	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

## 7. ביצוע התוכנית

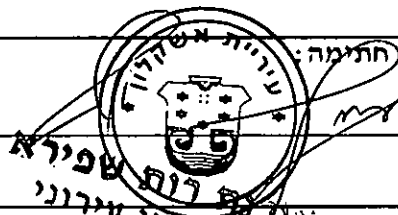
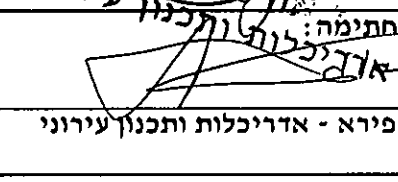
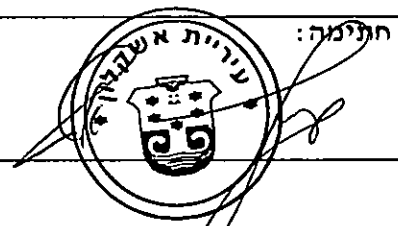
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תחנת שאיבה	אין התניות.
2	הקמת פיתוח נופי	אין התניות.
3	הקמת מלון	אישור הולחוף

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 01.01.2013	חתימה:	שם: אורית אורנת רות שפירא	עורך התוכנית
מספר שותפות: 557817012		תאגיד: אורית אורנת - רות שפירא - אדריכלות ותכנון עירוני	
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית אשקלון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אפרידר חברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 520018391		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	