

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית אשקלון - אגף התכנון

תוקן עפ"י דרישות הועדה

עיריית אשקלון-אגף התכנון  
08.04.2014  
התקבל

10.01.13  
נבדק ע"י: עדנה א.ב. תאריך: 09.04.13

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 34/165/03/4

שם תוכנית: מתחם רחוב הטייסים, גולני, אפרידר אשקלון

לשכת התכנון והבניה  
משרד הפנים-מנהל תכנון  
9.1.05.2014  
פרויקט

דרום  
אשקלון  
תוכנית מפורטת

מחוז:  
מרחב תכנון מקומי:  
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

<p><b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</b> הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון</p> <p>תכנית מס' ..... <u>במס' 34/165/03/4</u></p> <p>בדין בישיבה מס' ..... <u>ביום 23.09.10</u></p> <p>החולט וראש הוועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית</p> <p>יושב ראש הועדה      מהנדס הועדה <i>3 cloudy</i></p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/7/14</u> לאשר את הוועדה</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: <u>4.5/14</u> יו"ר רשות המחוזית</p>
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום <u>23.09.10</u> מנחם מישל התכנון</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מדובר במשבצת קרקע הנמצאת בשכונת אפרידר בין הרחובות הטייסים, גולני, הנמל.  
התכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע מאזור מלונאות מיוחד לאזור מגורים א', על מנת להשתלב  
בבנייה הקיימת צמודת הקרקע המאפיינת את שכונת אפרידר.  
סה"כ 62 יח"ד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם ברשומות	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	מתחם רחוב הטייסים, גולני, אפרידר אשקלון
		<b>מספר התוכנית</b>	34/165/03/4
	<b>1.2 שטח התוכנית</b>		52.140 דונם
	<b>1.3 מהדורות</b>	<b>שלב</b>	מילוי תנאים למתן תוקף
		<b>מספר מהדורה בשלב</b>	1
		<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	22/03/2013
	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	<b>סוג התוכנית</b>	תוכנית מפורטת
יפורסם ברשומות		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	כן ועדה מחוזית
		<b>לפי סעיף בחוק</b>	
		<b>היתרים או הרשאות</b>	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	ללא איחוד ו/או חלוקה.
		<b>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</b>	לא

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1</b>	<b>נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	אשקלון
		קואורדינאטה X	158400
		קואורדינאטה Y	621000
<b>1.5.2</b>	<b>תיאור מקום</b>	בין הרחובות הטייסים, גולני, הנמל, שכונת אפרידר אשקלון.	
<b>1.5.3</b>	<b>רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	אשקלון
		<b>התייחסות לתחום הרשות נפה</b>	חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4</b>	<b>כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב</b>	אשקלון
		<b>שכונה רחוב מספר בית</b>	אפרידר הטייסים, גולני, הנמל.

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1938	מוסדר	חלק מהגוש	-	140,130,99,98,77,20
1941	מוסדר	חלק מהגוש	-	113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
1938	ל.ר.
1941	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מפורטת 21/165/03/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 21/165/03/4 ממשיכות לחול.	3787	31.7.90
תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים, מס' ת/מ/א-13- חוף הים התיכון.	כפיפות הקלות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ת/מ/א-13 ממשיכות לחול.	1713	31.7.83
תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום תמ"א 4/ב'34	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א 4/ב'34.	1955	12.7.07

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי מיכאל זליצ'נקו נתן תומר חנדסה- אן.טי.אי. בע"מ	11.01.2010	1	-	1: 500	מחייב חלקית (בעניין קווי בניין)	נספח בנוי, פיתוח, הסדרי תנועה וחניה מנחה
	ועדה מחוזית	אדרי מיכאל זליצ'נקו	11.01.2010		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי מיכאל זליצ'נקו	11.01.2010	1		1: 1000	מחייב	תשריט התוכנית

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.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית אשקלון	ל.ר.	רח' הגבורה 7 אשקלון	08-6792369	ל.ר.	08-6792529	noam-r@ashkelon.muni.il	ל.ר.

#### 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.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		ל.ר.		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

#### 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	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רשות הפיתוח (קיים הסכם מכר לעיריית אשקלון)	ל.ר.	רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים ת.ד. 362593	02-5318888	ל.ר.	02-5380699	ל.ר.
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל (קיים הסכם מכר לעיריית אשקלון)	ל.ר.	רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים ת.ד. 362593	02-5318888	ל.ר.	02-5380699	ל.ר.

#### 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	אדריכל	306651639	26083		ל.ר.	רח' רמז 12/8 אשקלון	08-6710683	054-6885501	08-6710370	adrichal@bezeqint.net michael@zelichenko.com
מודד	מודד מוסמך		542		ל.ר.	מושב חמד 50295	03-9607316	ל.ר.	03-9603067	inga@isboutsky.com
יועץ תנועה וחניה.	יועץ תנועה וחניה.		ל.ר.		ל.ר.	בית הלל 20 תל אביב 67017	03-6242499		03-6242490	nte@nte.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	הגדרת מונח
ל.ה.	ל.ה.

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**

2.1.1 הקמת מתחם מגורים חדש בן 62 יח"ד צמודות קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינויי ייעוד משטח אזור מלונאות מיוחד, לאזור מגורים א', דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 שינויי ייעוד מדרך הקיימת לאזור מגורים א', דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.
- 2.2.3 קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.5 קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	52.140
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14.760		14.760+	-	מ"ר	מגורים
			62+	-	מסי יח"ד	
	-	-	-	-	חדרים	תיירות /
	0	0	27,960-	27,960	מ"ר	מלונאות

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
			ל.ר.	201-234, 101-128	מגורים א'
			ל.ר.	301-306	שטח ציבורי פתוח
			ל.ר.	601	דרך מאושרת
			ל.ר.	501	דרך מוצעת
			ל.ר.	401-404	דרך משולבת

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
-	-	איזור מלונאות מיוחד	67.13%	35,000	איזור מלונאות מיוחד	
49.83%	25,980	מגורים א'	-	-	מגורים א'	
16.47%	8,590	שטח ציבורי פתוח	13.25%	6,910	שטח ציבורי פתוח	
15.80%	8,240	דרך מאושרת	19.62%	10,230	דרך מאושרת	
0.58%	300	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת	
17.32%	9,030	דרך משולבת	-	-	דרך משולבת	
100%	52,140	סה"כ שטח התוכנית	100%	52,140	סה"כ שטח התוכנית	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
.א	מגורים	
4.1.2	הוראות	
.א	הוראות בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודי קרקע, במבנים בודדים ובניינים דו משפחתיים עם קיר משותף.</li> <li>• תותר בניית מחסן לפי תוכנית בינוי מאושרת בגודל עד 6 מ"ר ברוטו, בגובה 2.6 מ' לקו רכס בגג משופע ובגובה 2.4 מ' לגג שטוח. בכל מקרה ניקוז הגגות לא יהיה לתוך מגרש השכן, עם קו בניין צדדי "0" וקו בניין אחורי "עד 0".</li> <li>• גובה מקסימלי למבנים עם גג משופע, קו רכס 10.0 מ' מעל המפלס <math>\pm 0.00</math> של המבנה. גובה מקסימלי למבנה עם גג שטוח יהיה 9 מ' מעל הפלס <math>\pm 0.00</math> של המבנה.</li> <li>• לא פחות מ- 70% מתוך כלל שטח הגג, יהיה גג משופע, קירוי הגג המשופע יהיה מרעפים או מחומרים קלים כגון: אלומיניום, נחושת, אבץ וכדומה.</li> <li>• מתקנים חיצוניים כגון: קולטים ומיזוג ישולבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, הדוד יותקן בתוך המבנה, בחלל הגג והקולטים יונחו על מישור הגג המשופע.</li> <li>• תותר בניית סככה לרכב כסומן בנספח התכנית בגודל עד 20 מ"ר בתוך גבולות המגרש בקו בניין צדדי "0" וקו בניין קדמי "עד 0".</li> </ul>
.ב	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• למרות שהמגרשים הינם נפרדים לכל יחידת דיור- כל שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף יתוכננו כיחידה תכנונית אחת (בית דו משפחתי). ע"פ הקרטריונים הבאים:</li> <li>- התייחסות לגובה מפלסי הכניסה והרצפות והתיאום ביניהם.</li> <li>- אחידות בגובהי הגגות, הגמר והעיצוב שלהם.</li> <li>- אחידות המעטפת בנוגע לגמר, פתחים ומעקות.</li> <li>- וכל נושא תכנוני אחר ע"פ שיקול דעת מהנדס הרשות.</li> <li>- במידה והמבנים יבנו באותו פרק זמן יתואם התכנון ביניהם ע"י העיריה.</li> <li>- במידה ואחד הבניינים יקדים את משנהו התכנון לבית השני – העתידי יתאים את עצמו לראשון.</li> <li>• חומרי גמר: במבנים יותר שילוב בין טיח וחומרים עמידים כגון אבן, סיליקט, כורכר וטיח מינרלי. לא יותר ציפוי פסיפס.</li> </ul>
.ג	הוראות בינוי ופיתוח	נספח בינוי, פיתוח, הסדרי תנועה וחניה המצורף לתוכנית זו הוא מנחה בלבד, פרט לקווי הבניין המופיעים בנספח.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
.א	מגורים	בתאי שטח 301-306 גינן וחורשות לכלל הציבור, פינות ישיבה, שבילים וקווי תשתית.
.ב	מגורים	בתא שטח 303 בנוסף המפורט בסעיף 4.2.1 א' מותרת בניה מתקני משחק וספורט, סככות צל.
.ג	מגורים	בתא שטח 301 בנוסף המפורט בסעיף 4.2.1 א' מותרת בניה של תחנת השנאה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות	
.א	הוראות בינוי	נספח בינוי, פיתוח, הסדרי תנועה וחניה המצורף לתוכנית זו הוא מנחה בלבד, פרט לקווי הבניין המופיעים בנספח. התכנון מפורט לעבודות פיתוח בשטח ציבורי פתוח ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח מפורטת אשר תאושר ע"י ועדה מקומית.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרך – כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
ב.	אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות להמתנה לרכב ציבורי, לבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הוועדה המקומית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הוראות רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שילוב של תנועת הולכי רגל, רכב, וחניה כאשר העדיפות הינה להולכי רגל כמו כן תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות.
ב.	אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך משולבת מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות להמתנה לרכב ציבורי, לבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הוועדה המקומית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הוראות <ul style="list-style-type: none"> <li>• רוחב ותוואי הדרכים המשולבות יהיה כמסומן בתשריט.</li> <li>• ביצוע הדרך המשולבת יהיה ע"פ תוכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינויהן מעת לעת.</li> </ul>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר ביחס לתא שטח אחד				מספר יח"ד בתא שטח אחד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	סה"כ יח"ד לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי								צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות														עיקרי	
מגורים א'	101-128	460 (מזערי)	(1) 40	(4) 130	---	1	93.48%	430	1	28	45%	10	1	2	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט
	201-234	350 (מזערי)	(1) 40	(4) 90	---	1	100%	350	1	34	50%	10	1	2	(3) בתשריט	(3)(2) בתשריט	(3)(2) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט
שטח ציבורי פתוח	(5) 301	400 (מזערי)	---	---	150	---	---	200	---	---	12.5%	3	1	1	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט
	(6) 303	6900 (מזערי)	---	---	---	---	---	690	---	---	10%	5	---	1	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט	(3) בתשריט

### הערות לטבלה:

1. כאשר חלוקת שטח השרות המופיע בטבלה מעל מפלס לכניסה הקובעת תהייה ע"פ הפירוט הבא:
  - 20 מ"ר לסככת חניה לרכב.
  - 6 מ"ר מחסן לכלי גינה.
  - 14 מ"ר לשאר שטחי השרות.
2. בכל מקום במצב המוצע בתשריט שמצוין קו בנין צדדי "0" – תהייה הבניה מחייבת בקו בנין "0".
3. קוי בנין מתחת לכניסה הקובעת יהיו כמו קוי בנין עיליים למעט קו בנין תחתי 0.0 עבור תא שטח מס' 301.
4. גובה הקומה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 2.35 מ'.
5. תא שטח 301 מותרת בניה של תחנת השנאה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים.
6. תא שטח 303 מיועד לבניית סככות צל.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:
- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
  - ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 6.1.2 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- 6.1.3 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שגדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

### 6.2 דרכים וחניות

- 6.2.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.2.2 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.
- 6.2.3 תתוכנן ע"פ תקן חניה בתכנית מתאר אשקלון מס' 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן הארצי התקף בעת מתן ההיתר - במקרה של סתירה תקן חניה הארצי יקבע. החנייה תהייה בתחום המגרשים הפרטיים.

### 6.3 הוראות בנושא עתיקות

- 6.3.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י - 1978.
- 6.3.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.3.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.3.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.3.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.4 פיקוד העורף

- 6.4.1 יתוכנן ע"פ תקנות הג"א.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.5 פיתוח תשתית

- 6.5.1 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 קווי 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.
- 6.5.2 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.5.3 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.
- 6.5.4 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.
- 6.5.5 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- 6.5.6 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.5.7 תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 6.5.7.1 הוראות בדבר העשרת מי תהום בתוכנית מפורטת.

התוכנית תתייחס, בין השאר, להנחיות הבאות:

- א. בתחום התוכנית, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות - 15% שטחים חדירי מים המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ההחדרה כגון: בורות, חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
- ג. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימישים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- בתכנון דרכים וחנויות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 6.6. הוראות הנושא חשמל

- 6.6.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.6.2 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.6.3 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

6.6.4 המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:

0.5	1.0	יסוד המבנה
כבלים מ"י עד 1000 וולט (מ')	כבלים מ"י 13,22,33 ק"ו (מ')	מבנים או שירותים
0.5	1.0	צינור מים קרים
2.0	2.0	צינור מים חמים או צינור קיטור
0.5	1.0	צינור ביוב
1.0	2.0	צינור גז או חומר דליק אחר
0.3	1.0	כבל תקשורת

<b>6.7 חומרי חפירה ומילוי</b>
6.7.1 כמות חומרי חפירה ומילוי לא צפוי מעל 100,000 מ"ק. במידה והיקף עבודות עפר יעלה על 100,000 מ"ק, יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת ועפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.
<b>6.8 קולטי שמש על גג</b>
6.8.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6.8.2 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
6.8.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

<b>6.9 שירותי כבאות</b>
6.9.1 תנאי להיתר בניה, יהיה תאום תוכנית מפורטת פיתוח ובינוי עם רשות הכבאות.
<b>6.10 סטייה ניכרת</b>
6.10.1 כל שינוי תוספת קומות בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.
<b>6.11 פיתוח סביבתי</b>
6.11.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
6.11.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.12 היטל השבחה</b>
6.12.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.12.2 ללא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b>
6.13.1 המקרקעין 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 לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היעוץ המשפטי לממשלה.
<b>6.14 חלוקה ורשום</b>
6.14.1 לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית.
6.14.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
<b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b>
6.15.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי פיתוח בקני"מ 500:1 שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה. תכנית בינוי ופיתוח תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, הסדרי חנייה, תוכנית ניקוז, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, כניסות למגרשים לכלי רכב ולהולכי רגל. כמו כן עיצוב ומיקום של מסתור כביסה, מחסן לכלי גינה, גומחה לחשמל מים ותקשורת, גומחה לבלוני גז ושערי כניסה בתוך המגרשים, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
6.15.2 היתר בנייה יינתן לאחר מינוי אגרונום שילווה את תהליך כריתת העצים. בתהליך שיתואם ויאושר ע"י קק"ל.

<b>6.16. הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחזרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.</b>
6.16.1 בתכנון מפורט יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד')
6.16.2 ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.16.3 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.16.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש



בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 7. ביצוע התוכנית




### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד עם אישור התכנית.	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

 <p>תאריך:   מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:   עיריית אשקלון   תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>מגיש   התוכנית</p>
<p>תאריך:   מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:   מיכאל זליצ'נקו   ת.ד. 30665   אדריכלות זליצ'נקו</p>	<p>שם:   אדריכל מיכאל זליצ'נקו   תאגיד:</p>	<p>עורך   התוכנית</p>
 <p>תאריך:   מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:   עיריית אשקלון   תאגיד:</p>	<p>יזם   במועל</p>
<p>תאריך:   מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:   רשות הפיתוח (קיים הסכם   מכר לעיריית אשקלון)   תאגיד:</p>	<p>בעל עניין   בקרקע</p>
 <p>תאריך:   מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:   מדינת ישראל באמצעות   מינהל מקרקעי ישראל   (קיים הסכם מכר לעיריית   אשקלון)   תאגיד:</p>	<p>בעל עניין   בקרקע</p>