

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1022

אשקלון - אגמים מזרח

מטה

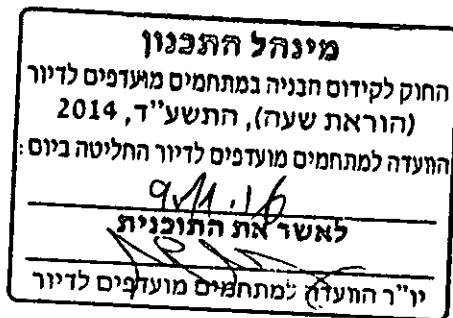
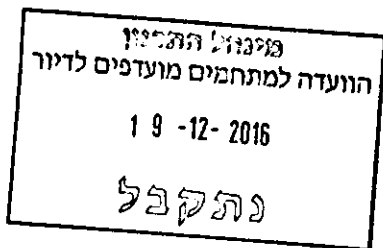
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו נועדה לאפשר את הקמתו של רובע מגורים חדש בחלק הדרומי של אשקלון בהיקף של כ-5,000 יח"ד ובצפיפות ממוצעת של כ-12 יח"ד לדונם נטו.
2. רובע זה נועד לאזן את פיתוח העיר בין חלקה הצפוני הצפוי להתפתח בשנים הקרובות לבין חלקה הדרומי. אתר זה מוגדר כמתחם 16 א' בתכנית המתאר החדשה שבהכנה אשר שמה דגש, בין היתר, על פיתוח מאוזן של העיר ועל עיצוב שד' בן גוריון כשדרה העירונית הראשית.
3. הרובע החדש קושר ממערב לו את שכונות שמשון והאגמים-מערב עם גבעת ציון ממזרח. רחוב התחייה נגבעת ציון מהווה את גבולו המזרחי. ממזרח לרח' התחייה מתוכנן בשלבים ראשוניים רובע נוסף המתחבר איתו ברצף והעוטף את גבעת ציון כולה.
4. כל השטח פנוי ומרביתו בבעלות מדינת ישראל, בחלקו עיריית אשקלון.
5. שלד הרובע מורכב ממארג של שני רחובות ראשיים בכיוון מזרח- מערב הממשיכים את אלו של האגמים מערב. הרחוב הצפוני בין השניים (דרך מספר 2 בתכנית) יהיה הרחוב הראשי של הרובע, ברוחב 40 מ' ובו תוכננה עתודה לנתיבי תחבורה ציבורית בלעדיים, כחלק מהטבעת התחבורתית הדרומית של העיר. בכיוון צפון דרום משתרע ממזרח לשד' רבין רחוב רובעי ראשי המתחבר בצפון לשד' בן גוריון. בין רחובות ראשיים אלו תוכננה מערכת של רחובות שכונתיים ומקומיים ממותני תנועה. התכנית כוללת את המשך דרך מס' 2 מזרחה וצפונה סביב שכונת גבעת ציון עד התחברותה לשד' בן גוריון. דרך זו תשתלב בתכנון השכונה המתוכננת ממזרח לתכנית זו ולא צפויה ממנה כל השפעה על הבינוי הקיים.
6. הרובע מורכב ממספר "תת-שכונות", כל אחת מונה כ-750 יח"ד המתחברות ברצף מלא זו לזו. גן שכונתי, בית ספר וגני ילדים מצויים תמיד במרכז של כל "תת שכונה", במרחקי הליכה קצרים מכל בית. כך נוצרת זהות קהילתית ויחסי שכונות וקרבה בין תושבים.
7. הבינוי הוא מרקמי היוצר רצף לאורך הרחובות, ובגובה עד 7 קומות. מרבית הבינוי הוא בצפיפות של כ-11 יח"ד/ד' נטו - המאפשרת חנייה עלית בלבד, וזאת כדי לאפשר כאן בנייה ברת השגה. ברחוב הראשי הבינוי גבוה יותר - עד 9 קומות עם מספר מבנים גבוהים נקודתיים המשולבים במרכזונים מסחריים. לאורך דרך רבין מוצעת בנייה גבוהה - עד כ-17 קומות, המתאימה להיותו עורק עירוני ראשי. כך גם בתא השטח היחיד הגובל בשד' בן גוריון. בנייה זו תחייב חנייה תת-קרקעית.
8. מוסדות הציבור כוללים שטח לחמישה בתי ספר מקיפים הנסמכים כולם על שד' רבין כחלק ממערך החינוך העירוני, בהיותם מוסדות כלל עירוניים. בתי ספר אלו נועדו לתת מענה לשכונה העתידית ממזרח ואחד מהם לאגמים מערב. בתי הספר היסודיים, גני הילדים ויתר מוסדות הציבור השכונתיים ממוקמים בלב מרקמי הבינוי, ותמיד בסמוך לגן שכונתי ורחובות מקומיים.
9. מערכת השטחים הפתוחים כוללת מדרג של גנים מקומיים: גני "כיס", גנים שכונתיים וגן רובעי המוצע על הגבעה הבולטת והירוקה במרכז האתר, שחלקה יותר טבע עירוני ובו גם שרידים ארכיאולוגיים. חלק מהגנים מתחברים לרצף, כגון ב"ציר הבארות" - ציר ניקוז טבעי ובו שלוש בארות עתיקות שישולבו בפיתוח הנופי, וכן ממצאים ארכיאולוגיים אחרים ככל שיימצאו.
10. מדרום לרובע צורך לתכנית שטח פתוח ובו גם ערוץ ניקוז טבעי המהווה חלק מהמערכת האקולוגית המזינה את שלולית החורף בשכונת אגמים מערב. שטח זה מוגדר גם בתכנית המתאר שבהכנה כ"מסדרון אקולוגי" המסיים את השטח הבנוי העירוני מדרום ומפריד בינו לבין אזור התעשייה הדרומי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אשקלון - אגמים מזרח
		מספר התכנית	תמל/ 1022
1.2	שטח התכנית		1,613.747 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ארצית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון  
 קואורדינאטה X 159400  
 קואורדינאטה Y 617200

1.5.2 תיאור מקום דרום אשקלון, ממזרח לשכונת אגמים מערב, ממערב, מדרום וממזרח לשכונות גבעת ציון וגבעת הפרחים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אגמים מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1210	מוסדר	חלק		85-86
1211	מוסדר	חלק		66, 68-75
1212	מוסדר	חלק		40, 46, 59
1213	מוסדר	חלק		63
1214	מוסדר	חלק		71-72
1224	מוסדר	חלק	40, 43, 52, 66, 71, 74, 77-78, 80-82	75-76, 79, 83-84
1225	מוסדר	חלק		34, 36, 42, 47-48, 53, 56, 58, 63-64
1229	מוסדר	חלק	92, 94-95, 97, 100, 102-104, 131, 133, 137	91, 93, 96, 98-99, 101, 105
1230	מוסדר	חלק	61	55, 71, 80
1296	מוסדר	חלק		11-12, 35, 37, 39
1466	מוסדר	חלק	34, 37, 39, 46, 52, 54, 62, 64-65, 69	7, 20-21, 41, 58, 60, 67
1467	מוסדר	חלק	70, 78, 80, 122, 126	76, 94, 96, 108, 112, 127
1468	מוסדר	חלק		79, 83, 95-97, 112-113
1469	מוסדר	חלק	168	124, 175-176, 183, 195, 197
1472	מוסדר	חלק	1	38-39
1473	מוסדר	חלק	74, 77-78	70, 73, 75-76

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1477	מוסדר	חלק	16, 51, 54-55, 61, 63, 67	28-29, 31, 50, 65
1479	מוסדר	חלק	2, 4-7, 9-10, 13-19, 22	23
1480	מוסדר	חלק	1-4, 6, 9-10, 12-13, 16-20, 42, 44	5, 7-8, 14, 29, 40
1481	מוסדר	חלק	10-15, 40	9, 16-18, 34
1655	מוסדר	חלק		124
1657	מוסדר	חלק		33
2390	מוסדר	חלק		33
2391	מוסדר	חלק		41, 43
2847	מוסדר	חלק		136, 145
2848	מוסדר	חלק		72-73, 243
2884	מוסדר	חלק		12, 21, 29
2886	מוסדר	חלק		18
2887	מוסדר	חלק		22
1474	מוסדר	כל הגוש	1-4, 6, 19, 46-49, 51, 54, 56, 59-68, 71-72	
1475	מוסדר	כל הגוש	1, 5-7, 14, 17-54, 58	
1476	מוסדר	כל הגוש	1, 10, 12-13, 15-16, 19-31, 33-49, 52-53, 55, 57, 60, 65, 67-68, 70, 72, 77, 80	59, 63, 75
1482	מוסדר	כל הגוש	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמי שנער			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			עמי שנער		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	4		עמי שנער		תשריט מצב מוצע 4	לא
מצב מאושר	רקע	1:2500	1	29/11/2016	יאיר נחמיאס	29/11/2016	מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:1250		13/12/2016	עמי שנער	18/12/2016	תכנית בינוי צפון. מחייב חלקית לעניין: עמידה בקווי בניין (70% מקונטור הבניין יהיה על קו הבנין), גובה מסי קומות.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:1250		18/12/2016	עמי שנער	18/12/2016	תכנית בינוי-דרום. מחייב חלקית לעניין: עמידה בקווי בניין (70% מקונטור הבניין יהיה על קו הבנין), גובה מסי קומות.	לא
בינוי	מנחה	1:500		12/07/2016	עמי שנער	12/07/2016	קטע מתכנית בינוי - 500:1	לא
בינוי	מנחה	1:500		13/12/2016	עמי שנער	13/12/2016	חתכים 1:500	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	29/11/2016	ברברה אהרונסון	29/11/2016	נספח נוף צפון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250		29/11/2016	ברברה אהרונסון	29/11/2016	נספח נוף דרום	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250		29/11/2016	ברברה אהרונסון	29/11/2016	נספח נוף מזרח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:500		29/11/2016	ברברה אהרונסון	29/11/2016	תכנית חלק א - 500:1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	13/07/2016	ברברה אהרונסון	13/07/2016	חתכים לנספח נוף	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:2500	1	13/12/2016	רונית הרשקוביץ	13/12/2016	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה	1:2500		29/11/2016	שמואל בדולח	29/11/2016	ביוב	לא

תכנית מס': תמל/ 1022 - שם התכנית: אשקלון - אגמים מזרח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מערכות מים	29/11/2016	שמואל בדולח	29/11/2016	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים	29/11/2016	שמואל בדולח	29/11/2016	15		מנחה	מים
לא	נספח מי נגר עילי וניקוז	29/11/2016	שמואל בדולח	29/11/2016	30		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	29/11/2016	שמואל בדולח	29/11/2016	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ביוב - חוברת	29/11/2016	שמואל בדולח	29/11/2016	12		מנחה	ביוב
לא	נספח עצים בוגרים 1 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 11 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 2 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 3 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 4 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 5 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 6 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 7 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 8 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 9,10 מ-11	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	25/02/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	טבלאות סקר העצים ותמונות	21/04/2016	נינה אלומות עמיר	10/02/2016	75		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרגרמה	05/05/2016	אירית צ'רניאבסקי	04/05/2016	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בה"ת	21/04/2016	רון זילברשטיין	21/02/2016			מנחה	תנועה
לא	מסמך סביבתי פרק א' - חלק 1	13/07/2016	רון לשם	13/07/2016	22		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי נספחים	02/05/2016	רון לשם	03/04/2016	80		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי פרק א' - חלק 2	13/07/2016	רון לשם	13/07/2016	37		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי פרקים ב'ה'	13/07/2016	רון לשם	13/07/2016	54		מנחה	סביבה ונוף

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	קלרמון גנו	3	02-5847212		yossist@moch.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	קלרמון גנו	3	02-5847212		yossist@moch.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינה ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמי שנער	23076	מן-שנער אדריכלים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5621117		ami@mannshinar.com
אדריכל	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	(1)	4	02-6419143		ayehlet@aronson.co.il

תכנית מס': תמל/ 1022 - שם התכנית: אשקלון - אגמים מזרח

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ	שמואל בדולח		חג"מ מהנדסים יועצים ומתכננים ) (1980 בע"מ	נתניה	(2)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רונית הרשקוביץ	89272	פי.גיי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	(3)	43	03-7914111	03-7914112	ronit@pgl.co.il
אגרונום	יועץ	נינה אלומות עמיר		נינה אלומות עמיר	בן שמן (מושב)	דרך התמר ) (4	69	08-9245940		ninamir@act.com.co.il
יועץ	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(5)		02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רון זילברשטיין		אמי מתוס מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(6)	3	04-8681111	04-8681112	
כלכלו ושמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	אמיר חופשי			תל אביב- יפו	נירים	3	03-6874645	03-6874648	valuers@bez.net
מודד	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	23	03-6871782	03-6876333	
יועץ, מחקר ותכנון כלכלי- אורבני	יועץ	אירית צירניאבסקי			ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	cheririt@gmail.com

(1) כתובת: עין כרם.

(2) כתובת: גיבורי ישראל 7.

(1) כתובת: עין כרם.

(3) כתובת: העלייה.

(4) כתובת: דרך התמר, בן שמן.

(5) כתובת: ת.ד 3694 ירושלים.

(6) כתובת: יבנה 3 חיפה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בדרום העיר אשקלון בהיקף כ-5,000 יח"ד אשר נועד לחזק את דרום העיר ולחבר בין שכונותיה, בהתאם לראייה הכוללת של תכנית המתאר לאשקלון שבהכנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ולמגורים לייעודים הבאים: מגורים לסוגיהם השונים, שצ"פ, שצ"צ, דרכים וכיוצ"ב.
2. קביעת התכליות והוראות הבניה לכל ייעוד קרקע, לרבות זכויות בניה, צפיפות, מרווחים, גובה מבנים, הנחיות עיצוב ובינוי.
3. התווית דרכים ותשתיות.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת עצים לשימור.
8. שימור ושיקום שטחים פתוחים.
9. קביעת שלבים וההתניות לביצוע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		1,613.747		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		300	+300		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
כולל 2500 מ"ר למסחר		26,500	+26,500		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
		143,791	+143,791		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		4,987	+4,987		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		475,000	+475,000		מ"ר	מגורים (מ"ר)
		6,800	+6,800		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	502
דרך ואו טיפול נופי	851, 850
דרך מאושרת	762 - 750, 724 - 720, 712, 711
דרך מוצעת	763, 725, 719 - 717, 715 - 713, 710 - 700
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
מבנים ומוסדות ציבור	417 - 401
מגורים ב'	139 - 101
מגורים ג'	217 - 201
מגורים ד'	318 - 301
מגורים ומסחר	506 - 504, 501
מתקנים הנדסיים	801
שטח ציבורי פתוח	640, 639, 636 - 601
שטחים פתוחים	650

סימון בתשיט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	761
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	725, 710
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	412
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	127
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	605, 604
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	502
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	761, 754, 753, 712

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	725, 719, 718, 713, 710, 703
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	416, 413, 412, 410, 405, 403, 402
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	127, 126, 124, 112, 108, 107, 105
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	216, 212, 210, 209, 203, 202
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	635, 634, 622, 610, 609, 607 - 605
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	650
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	720, 712
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	416
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	650
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	762, 756, 750
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	701
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	412, 402
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	306 - 301
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	639, 630 - 627, 621 - 619, 605
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	650
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	762 - 756, 754, 752, 751, 712
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	710
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	415, 413, 412, 405, 403, 401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	136, 135, 132 - 130, 127, 108, 103
		139, 138
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	217, 216, 213, 207 - 201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	306
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	501
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	- 626, 620, 616, 608, 605 - 602
		634, 632 - 630, 628
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	650
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	710
חורשה לשימור	דיוור מיוחד	502
חורשה לשימור	דרך מאושרת	756, 751, 750, 712
חורשה לשימור	דרך מוצעת	,715, 710, 707 - 705, 703 - 701
		725, 717
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	417, 416, 412, 409, 402, 401
חורשה לשימור	מגורים ב'	137, 126 - 124, 112, 111, 105
חורשה לשימור	מגורים ג'	204, 202, 201
חורשה לשימור	מגורים ומסחר	506, 501
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	- 620, 615, 614, 611, 610, 607, 604
		640, 635, 622
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	650
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	502
מנהרה/מעבר תחת	דרך מאושרת	762
מנהרה/מעבר תחת	שטח ציבורי פתוח	626

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	761,756,754,753,750
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	709,701
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	412,402
קו מים 4" ומעלה	מגורים ד'	311 - 301
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	801
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	639,633,630 - 628,621 - 619,605
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	650

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
33.97	548,205.85	אזור חקלאי
10.83	174,741	אזור מגורים 2
28.58	461,233	אזור מגורים א 1
0.91	14,712	גן לאומי
10.44	168,434	דרך מאושרת
0.15	2,428	מגורים א
0.15	2,361	מגורים א'
0.01	186	מגורים ד
0.21	3,391	ספורט ונופש
0.91	14,642	עירוני מיוחד
6.24	100,740	שטח לבניני ציבור
7.61	122,778	שטח ציבורי פתוח
100	1,613,851.85	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.82	13,262.02	דיוור מיוחד
8.02	129,451.36	דרך ואו טיפול נופי
7.46	120,312.11	דרך מאושרת
19.75	318,686.38	דרך מוצעת
0	66.05	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
15.83	255,522.71	מבנים ומוסדות ציבור
13.05	210,551.24	מגורים ב'
5.23	84,420.06	מגורים ג'
3.57	57,672.97	מגורים ד'
1.56	25,097.4	מגורים ומסחר
0.26	4,118.57	מתקנים הנדסיים
12.05	194,469.9	שטח ציבורי פתוח
12.40	200,083.17	שטחים פתוחים
100	1,613,713.96	סה"כ



**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
12,666.03	אתר עתיקות/אתר הסטורי
199,025.19	גבול מגבלות בניה
41,348.02	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
53,747.37	דרך /מסילה לביטול
3,089.17	זיקת הנאה
1,811.03	זיקת הנאה למעבר רגלי
84,420.81	חורשה לשימור
1,457.55	מנהרה/מעבר תחתי

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בנייני מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לבעלי הדירות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>(1) אופי הבינוי - מרקמי: ככלל, הבנייה תהיה מרקמית, כלומר רצופה ומקבילה לתוואי הרחובות, כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>(2) בניינים פינתיים: בכל פינות הרחובות התוחמים את תאי השטח יתוכננו בניינים פינתיים (בניינים המסומנים באות B בנספח הבינוי, בהם 3 דירות לקומה טיפוסית, כאשר הכניסה הראשית לבניין היא מפינת הרחובות הגובלים במגרש), כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>(3) קווי הבניין המסומנים בתשריט הם מחייבים: לפחות 70% מאורך חזית הבניינים תהיה על קווי הבניין המסומנים בתשריט. קו החזית בהוראה זו הינו קונטור המבנה עצמו ותותר חריגת מרפסות מעבר לו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>(4) מרווח צדי בין מבנים באותו מגרש יהיה 6 מ' או אפס.</p> <p>(5) עיצוב קומת הקרקע: - קומת הקרקע תהיה בגובה 3.5 מ' נטו (רצפה-תחתית תקרה) לפחות. - מבואת כניסה תהיה בשטח של כ- 50 מ"ר לפחות עם קירות זכוכית שקופים לכיוון פינת הרחובות הגובלת במגרש. כניסה משנית נוספת תתוכנן מכיוון החצר שמאחורי הבניין (אזור החניה). - יתר שטח הקומה יכיל מקומות לחנייה לדיירים, מחסנים לדיירים (בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה), חדר אופניים, חדר אשפה, טכני וכיוצ"ב. מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות בבניין. לא תותר הצמדה של יותר ממחסן אחד לדירה. - לא יותרו דירות גן. - איסור "קומת עמודים": קומת הקרקע תעוצב עם קירות בנויים במלואם עד הקרקע (או קירות עם פתחים דמויי חלונות) לכיוון הרחובות באופן המצניע את מקומות החנייה ויתר השטחים המשותפים שבקומת הקרקע. - חדר אשפה: בכל בניין יותקן חדר אשפה בגודל המאפשר הצבת מיכלי אצירה להפרדת פסולת במקור עפ"י הנחיות העירייה, כחלק מקומת הקרקע.</p> <p>(6) חומרי גמר לקירות חוץ: גמר קשיח בלבד לפי הנחיות הועדה המקומית.</p> <p>(7) דירוג מחייב: הקומה העליונה בכל בניין תהיה כולה או בחלקה בנסיגה של כ-2 מ' לפחות מקו החזית, לאורך כשליש מחזית הבניין לפחות, זאת ליצירת מרפסות גג.</p> <p>(8) הדגשת פינת הרחובות בבניין פינתי: בנוסף להוראה בס"ק 7 לעיל, בבניין פינתי (המסומן באות</p>

4.1	מגורים ב'
<p>B בנספח הבינוי) תותר תוספת של קומה חלקית אחת במרכז המבנה באופן היוצר דירוג בבניין ומרפסת גג לדירה שבקומה העליונה. קומה זו היא בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה שבסעיף 5 ובחתיכים בנספח הבינוי. מספר הדירות וזכויות הבנייה ללא שינוי מהמצוין בטבלת הזכויות שבסעיף 5.</p> <p>9) מצללות (פרגולות): פרגולות למרפסות הלא מקורות יהיו עפ"י פרט מחייב, מפלדה או אלומיניום ויבוצעו באופן אחיד לבניין.</p> <p>10) הסתרת מתקנים טכניים בבניין: מתקנים על הגג כגון קולטי ודודי שמש יוסתרו במלואם מאחורי מעקה בנוי בגובה מתאים (כ-1.7 מ'). מעבי מיזוג אויר, כביסה וכיוצ"ב יוסתרו מאחורי מסתור מתכתי צפוף מתאים אשר במידת האפשר לא יופנה לחזית הרחוב.</p>	
ב	הוראות בינוי
<p>הוראות מיוחדות לתאי שטח מסי' 113 - 117 (הגובלים בשכונת גבעת הפרחים):</p> <p>א. הבניינים (או אגפים בעומק של דירה אחת לפחות) בתאי שטח אלו הגובלים בדרך מסי' 33 כמסומן בתשריט (המפרידה בינם לבין גבעת הפרחים) יהיו בגובה מרבי של 3 קומות.</p> <p>ב. בניינים או אגפים הגובלים ישירות בדרך מסי' 2 כמסומן בתשריט, יהיו בגובה המרבי המותר באזור זה.</p>	
ג	הוראות פיתוח
<p>פיתוח נופי במגרשים - הוראות כלליות:</p> <p>כללי: תכניות הבינוי והפיתוח המפורטות בכל מגרש ומגרש, לרבות פתרונות התנועה וחנייה, פרטי ביצוע של הפיתוח הנופי, פתרונות הגינון והשקייה, תאורה, ניקוז וכיוצ"ב, יהיו בהתאם לנספח הנוף של תכנית זו ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בנייה לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>1) תכנית פנויה לגינון (שטחי חלחול)- לפחות 15% משטח המגרש. שטח זה כולל את תחום המרווח הקדמי שלאורך הרחובות המקיפים את המגרש.</p> <p>2) מפלס הכניסה לבניין לא יעלה בגובהו על 120 ס"מ מפני המדרכה הציבורית הגובלת בו בנקודת ההתחברות בין המדרכה לשביל הגישה המוביל לכניסה לבניין.</p> <p>3) בכניסה לכל בניין תבוצע רחבת כניסה מעוצבת ומגוננת בשטח של כ-50 מ"ר לפחות (כולל המרווח הקדמי) כולל נטיעות עצים בוגרים. כבש (רמפה) לנכים, אם נדרש יבוצע בשילוב עם ערוגות לאורכו בקו הרחוב.</p> <p>4) בסמוך ככל האפשר למבואת הכניסה לבניין / או לחדר הדיירים, אם ייבנה, תתוכנן גינת משחק משותפת בשטח מזערי של כ-100 מ"ר ושרוחבו המזערי 5 מ'. שטח זה יתאפשר בתחום המרווח הקדמי.</p> <p>5) גדרות ופרטים מחייבים:</p> <p>א) לאורך הרחוב תבוצע גדר אבן בגובה שלא יעלה על כ-80 ס"מ מפני המדרכה הגובלת במגרש, עפ"י פרט מחייב לכל שטח התכנית.</p> <p>ב) גומחות למוני מים, פילרים לתשתיות וכיוצ"ב ימוקמו ככל האפשר לא בחזית לרחוב ובכל מקרה ישולבו בעיצוב הגדרות כולל סגירה מלאה בדלת מתכת, הכל בהתאם לפרטי הפיתוח המחייבים המופיעים בנספח הנוף.</p>	

4.1	מגורים ב'	<p>6) נטיעות עצים בוגרים : עצים בוגרים יינטעו בהיקף כל מגרש במרווחים של כ-6 מ' זה מזה לכל היותר. נטיעות במרחב שבין הבניינים באזורי החנייה- ראו להלן.</p> <p>7) פתרונות חנייה וגינון- חנייה עלית :</p> <p>א. החנייה לדיירים תהיה עלית (מעל פני הקרקע) ותמוקם במגרש באופן מוצנע מהרחוב, בקומת הקרקע של הבניינים וביניהם, כמתואר עקרונית בנספחי הבינוי והנוף.</p> <p>ב. חומרי גמר בשטחי החנייה העילית : שטחי החנייה יהיו מרוצפים בלבד, באבן משתלבת. סימונים ומספרי חניות יבוצעו באבן משתלבת בלבד.</p> <p>ג. נטיעות : בין כל ארבעה מקומות חנייה שימוקמו בשטח שבין הבניינים יישמר אי ברוחב מתאים לנטיעת עץ בוגר. בסמוך לכניסה האחורית מאזור החנייה לבניינים תתוכנן רחבה מתאימה עם נטיעת עץ בוגר. איי השתילה יהיו נמוכים מסביבתם ויכללו פתרונות overflow למערכת הניקוז, ומי נגר משטח החניה יופנו, ככל הניתן, אל איי השתילה.</p> <p>ד. ניצול הפרשי טופוגרפיה לחניה מקורה : במקרה של הפרשי גובה במגרש של כקומה מרחוב לרחוב, ניתן לשלב מקומות חנייה מקורים ב"קפל קרקעי" בלא שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו, כמתואר עקרונית בנספח הבינוי (כגון בתאי שטח מס' 126-129). השטח המקורה לחנייה ייחשב כשטח שירות מעל לקרקע המיועד לחניה בלבד, כמצויין בטבלה מס' 5 להלן.</p>
4.2	מגורים ג'	<p data-bbox="1145 993 1254 1031">4.2.1 שימושים</p> <p data-bbox="1145 1129 1254 1168">4.2.2 הוראות</p> <p data-bbox="1145 1181 1254 1220">א אדריכלות</p> <p data-bbox="1145 1628 1254 1666">ב בינוי /או פיתוח</p> <p data-bbox="1145 1975 1254 2013">ג בינוי /או פיתוח</p> <p data-bbox="181 993 1262 1168"> <p>מגורים.</p> <p>משרדים לבעלי מקצוע חופשי של בעלי הדירות.</p> </p>
4.2.1	שימושים	<p>מגורים.</p> <p>משרדים לבעלי מקצוע חופשי של בעלי הדירות.</p>
4.2.2	הוראות	<p data-bbox="1145 1181 1254 1220">א אדריכלות</p> <p data-bbox="181 1220 1262 1621"> <p>א. הוראות עיצוב אדריכלי - כללי : כמו באזור מגורים ב'. דירות גן יותרו עפ"י סעיף 4.2.2 ב'.</p> <p>ב. דירת המרה : במידה וייבנו דירות גן, יותר להמיר דירה גן (בשטח שלא יעלה על 110 מ"ר עיקרי) אחת בכל בניין בקומת הקרקע בלבד, לשימושים כמו משפחתון, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, וזאת בתנאי שלא יהוו מטריד של רעש, עשן וריח, היגינה ובטיחות ליתר הדירות בבניין. לא יותר מסחר ולא עסקים שעניינם ייצור, מכירה או הגשה של מזון. יינתנו פתרונות של כניסה נפרדת, נגישות לנכים וחנייה עפ"י תקן לשטחים אלו. המרה זו תותר באישור הוועדה המקומית והכפוף לאישור בקשה להיתר כדין.</p> </p>
ב	בינוי /או פיתוח	<p data-bbox="181 1666 1262 1975"> <p>דירות גן - תותר הקמת דירות גן בתנאים הבאים :</p> <p>(1) שטח החצר הצמודה לדירת הגן לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>(2) גבול החצר הצמודה לכיוון הרחוב תהיה בנסיגה של 1.5 מ' מקו הרחוב. מרווח זה יהיה חלק מהגינון המשותף של המגרש.</p> <p>(3) גדר החצר הצמודה תוקם עפ"י פרט מחייב כמופיע בנספח הנוף.</p> </p>
ג	בינוי /או פיתוח	<p data-bbox="181 2020 1262 2104"> <p>הוראות מיוחדות לתאי שטח מס' 201 - 206 (הגובלים בשכונת גבעת הפרחים) :</p> <p>(1) הבניינים (או לפחות אגפים בעומק של דירה אחת לפחות) בתאי שטח אלו הגובלים בדרך מס'</p> </p>

4.2	מגורים ג'
<p>33 (המפרידה בינם לבין גבעת הפרחים) יהיו בגובה מרבי של 3 קומות.                  (2 בניינים או אגפים הגובלים ישירות בדרך מס' 2 יהיו בגובה המרבי המותר באזור זה.</p>	<p data-bbox="1398 349 1417 378">ד</p> <p data-bbox="1070 349 1259 378">בינוי /או פיתוח</p> <p data-bbox="871 394 1259 424">פתרונות חנייה עלית ותת קרקעית:</p> <p data-bbox="193 489 1259 614">(1) החנייה לדיירים תהיה בתחום המגרש בחנייה עילית ותת קרקעית. החנייה העילית תהיה בחלקה מתחת לתכנית הבניין בקומת הקרקע, באופן מוצנע מחזית הרחוב, וכן בשטח המגרש. יתר מקומות החנייה הנדרשים יהיו במרתף.</p> <p data-bbox="193 675 1259 800">(2) תומרי גמר בשטחי החנייה העילית: שטחי החנייה יהיו מרוצפים בלבד, באבן משתלבת. סימונים ומספרי חניות יבוצעו באבן משתלבת בלבד. בין כל כחמישה מקומות חנייה מעל הקרקע שימוקמו בשטח המגרש יישמר אי ברוחב מתאים לנטיעת עץ בוגר.</p> <p data-bbox="212 861 1259 986">(3) מרתף החנייה יהיה בתחום קו בניין קדמי (לשני רחובות לפחות הגובלים במגרש). ביתר מרווחי קו הבניין יותר קו בניין אפס למרתף החנייה בתנאי של שמירת שטח קרקע לחלחול של 15% משטח המגרש לפחות.</p> <p data-bbox="201 1047 1259 1131">(4) פתחי אוורור למרתף החנייה, אם יידרשו, יותרו בתחום המרווח הקדמי עד מרחק של כ- 1.5 מטר לכל היותר מגבול המגרש. פתחי האוורור עצמם לא יופנו ישירות לכיוון הרחוב.</p> <p data-bbox="252 1192 1259 1276">(5) מעל מרתף החנייה יישמר בית גידול לצמחייה ולעצים בעומק של 1 מטר לפחות. פני הקרקע הסופית שמעל תקרת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה הגובלת במגרש.</p>
ה	<p data-bbox="1070 1363 1259 1392">בינוי /או פיתוח</p> <p data-bbox="576 1408 1259 1437">פיתוח נופי במגרשים - הוראות כלליות: כמו באזור מגורים ב'.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p data-bbox="1145 1612 1259 1642">שימושים</p> <p data-bbox="1161 1657 1259 1687">מגורים.</p> <p data-bbox="722 1703 1259 1732">משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בעלי הדירות.</p>
4.3.2	<p data-bbox="1166 1748 1259 1778">הוראות</p> <p data-bbox="1145 1793 1259 1823">אדריכלות</p> <p data-bbox="580 1839 1259 1868">הוראות עיצוב אדריכלי - כללי: כמו באזור מגורים ב' ובנוסף:</p> <p data-bbox="228 1930 1259 2013">(1) בכל בניין יוקם בקומת הקרקע בנוסף למבואת הכניסה מועדון דיירים בשטח של כ-50 מ"ר לפחות אשר יכיל גם תא שירותים (מותאם לנכים) ומטבחון.</p> <p data-bbox="890 2075 1259 2104">(2) דירות גן: כמו באזור מגורים ג'.</p>
א	

4.3	<b>מגורים ד'</b>
	3) דירת המרה: כמו באזור מגורים ג'.
ב	<b>בינוי /או פיתוח</b> פתרונות חנייה וגינון- חנייה עלית ותת קרקעית: כמו באזור מגורים ג'.
ג	<b>בינוי /או פיתוח</b> פיתוח נופי במגרשים - הוראות כלליות: כמו באזור מגורים ב'.
ד	<b>קווי בנין</b> קו בניין תת קרקעי למרתפי החנייה הגובלים בפרוודור התשתיות שממזרח לדרך רבין יהיה בתיאום עם ח"ח בהתאם למיקום הסופי של כבלי החשמל במסדרון התשתיות הנ"ל.
ה	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> ראו בסעיף 6.10 להלן
4.4	<b>מגורים ומסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	מגורים. מסחר קמעוני.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b> 1. המסחר: ימוקם בקומת הקרקע בלבד בחזית רצופה לאורך גבול המגרש לרחוב ואו השצ"פ הגובל במגרש כמתואר עקרונית בנספח הבינוי. 2. המגורים: ימוקמו במבנה גבוה בקומות שמעל קומת המסחר או באגף נפרד הצמוד לקומת המסחר. 3. פתרונות חנייה: (א) חנייה למסחר: תמוקם בתחום המגרש, ככל האפשר בחנייה עלית בלבד. משטחי החנייה יבוצעו באבן משתלבת וישולבו בפיתוח נופי עם נטיעת עצים בוגרים כל 4-5 מקומות חנייה. (ב) חנייה למגורים: תהיה תת קרקעית, ונפרדת מהחנייה המיועדת למסחר (במידה ותהיה חנייה תת קרקעית למסחר). (ג) מרתפי החנייה לכל השימושים יהיו עד גבול המגרש בתכסית מרבית של 85%.
ב	<b>בינוי /או פיתוח</b> 1. הפרדת כניסות לשימושים השונים: הכניסה הראשית והמבואה למבנה המגורים תהיה נפרדת מהכניסה או מהמעבר הציבורי העיקרי של המבנה המסחרי אם יהיה כזה. 2. במידת האפשר גם הכניסה לחניון המיועד למסחר והחניון המיועד לדיירים תהיינה נפרדות. 3. חדרי אשפה ומתקנים טכניים: א. חדר האשפה למסחר יופרד מזה של המגורים. ב. כל חדרי האשפה, אזורי פריקה וטעינה וכיוצ"ב ימוקמו באופן מוצנע מהרחוב.

4.4	<b>מגורים ומסחר</b>
<p>ג. מתקני מיזוג אוויר ואורור לשטח המסחרי יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית /או אקוסטית למגורים מעל.</p> <p>ד. חצר פריקה למסחר תמוקם באופן מוצנע מהרחוב ותהיה מקורה כך שתימנע הפרעה לדיירים שבקומות העליונות.</p> <p>3. שילוט: כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגשו פרטי השילוט לכל השטחים המסחריים לרבות גודל, מיקום ופרטי עיצוב. השילוט ימוקם כך שלא יגרום למטרד למגורים.</p>	
ג	<p><b>בינוי /או פיתוח</b> תא שטח מס' 506 :</p> <p>א. הבנייה תהיה בהתאמה לבנייה הגבוהה המשולבת בבנייה מרקמית המתוכננת (בתכנית המתאר החדשה) לאורך שד' בן גוריון, כמתואר עקרונית בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מתחת למבנים ובינם תיבנה קולונדה ברוחב של 4 מ' לכל אורך חזית המגרש בקו בניין אפס, לכיוון שד' בן גוריון.</p> <p>שטח הקולונדה יהיה עם זיקת הנאה למעבר לציבור. פרטי העיצוב של הקולונדה ייקבעו בתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>ג. שטח הקולונדה (שטחי שירות) כלול בשטחי הבנייה המצויינים בטבלה שבסעיף 5.</p>
4.5	<b>דיור מיוחד</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>דיור מוגן לרבות שירותים נלווים כגון מרפאות, יחידה סיעודית, קפטריה, מועדון, ביי"כ, קולנוע וכל הנדרש לתפעול הדיור המוגן.</p> <p>מסחר קמעוני.</p> <p>חניון, שטחי שירות וטכני.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. קומת הקרקע: קומת הקרקע תשמש למסחר, ותיבנה באופן רצוף על קו הבניין בצד הרחובות הגובלים במגרש וכן בקו "חזית מסחרית" הפונים גם לכיוון המעבר לציבור ולפארק הגובל מדרום, כמסומן עקרונית בתשריט. גובה הקומה יהיה 6 מ' לפחות.</p> <p>2. זיקת מעבר לציבור: במקום המסומן בתשריט כ"זיקת מעבר לציבור" תהיה פתיחה ברצף החזית המסחרית לטובת שטח פתוח במפלס הקרקע בכל עת, ברוחב שלא יפחת מהמסומן בתשריט. מעבר זה נועד לשמש גישה ראשית להולכי רגל מהרחוב הגובל במגרש מצפון לשצ"פ הגובל מדרום ויהיה פתוח לציבור בכל עת. מעבר זה ירוצף ויגונן ברמה גבוהה לרבות תאורה.</p> <p>3. בקומות שמעל קומת הקרקע המסחרית תותר הקמת "גשר(ים)", מעל המעבר לציבור, באופן המחבר את שני אגפי הדיור המוגן בקומות שמעל. גשר זה יהיה ללא עמודים היורדים לקרקע בתחום המוגדר למעבר הציבורי (זיקת המעבר), ויעוצב כמבנה שקוף לכיוון הרחוב ולכיוון השצ"פ מדרום. השטחים המשותפים לדיור המיוחד כגון מרפאה, מועדונים, חדרי אוכל וכיוצ"ב ימוקמו בקומות אלו וב"גשר(ים) הנ"ל.</p>

4.5	<b>דיוור מיוחד</b>
	<p>4. דיוור מיוחד: יחידות המגורים בדיוור המיוחד (דיון מוגן) ימוקמו בקומות שמעל הקומה המסחרית וקומה/ות השטחים המשותפים שמעל, במסגרת קווי הבניין כמסומן בתשריט.                      5. פתרונות חניה: כמו באזור מגורים ומסחר.</p>
ב	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. הפרדת כניסות לשימושים השונים: כמו במגורים ומסחר.                      2. חדרי אשפה ומתקנים טכניים: כמו במגורים ומסחר.                      3. שילוט למסחר: כמו במגורים ומסחר.</p>
4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגרשים מס' 402, 403, 404, 407, 408, 411, 412, 413, 415, 416, ישמשו למבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני.                      ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים הנ"ל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.                      ג. מתקני ספורט, חניונים עיליים ותת קרקעיים, מיקלוט ותשתיות.                      ד. שימושים מסחריים, כמפורט להלן.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>(1) בתי ספר מקיפים ויסודיים: כל מגרש לבית ספר יתוכנן כך שהמבנים ירוכזו באופן קומפקטי במידת האפשר בכחצי משטח המגרש ובחצי השני ימוקמו מתקני ומגרשי הספורט. זאת באופן שניתן לפתוח את שטחי מתקני הספורט לציבור הרחב בשעות שאחרי הלימודים.                      (2) חניה ותנועה במגרשי בתי ספר יסודיים: החנייה לפי תקן תמוקם בתחום המגרש (אך מחוץ לגדר המוסד), כך שתשמש כ"מפרץ" להורדת ולהעלאת תלמידים באופן המאפשר זרימת התנועה מהרחוב הגובל ואליו.                      (3) חניה ותנועה במגרשי בתי ספר מקיפים: בתחום המגרש ימוקם מגרש חניה ועמדות לחניית אוטובוסים להסעות תלמידים, כל זאת בהתאם להוראות מהנדס העיר, וכחלק מהבקשה להיתר בנייה.                      (4) שימושים מסחריים: במגרשים ששטחם מעל 8 דונם, (כמצוין בטבלה שבסעיף 5), יתווספו עד 5% מתוך סה"כ זכויות הבנייה במגרשים אלו כמצוין בטבלה שבסעיף 5 לשימושים מסחריים. מימוש השימושים המסחריים מותנים במימוש שטחי הציבור במגרש והיקפם יהיה יחסי להיקף שטחי הבנייה עבור השימוש הציבורי באותו היתר. בניית החלק המסחרי תותנה בבניית מבנה הציבור.</p>



4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	5) בתא שטח מס' 402 תבוצע שדרה להולכי רגל בין שני בתי הספר המקיפים שיוקמו בתא שטח זה, זאת בהמשך ל"ציר הבארות" מדרום, כמתואר עקרונית בנספחי הבינוי והנוף.
4.7	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, שטחי ומתקני ספורט וכל השימושים הנדרשים לתפקודם.</p> <p>ב. תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ג. שירותים ציבוריים.</p> <p>ד. קיוסק / או בית קפה.</p> <p>ה. מבנים ארכיאולוגיים קיימים כגון בתי באר, בריכות עתיקות וכיוצ"ב ישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>ו. תשתיות, מבני שירות קטנים לצורך אחזקת הגן, מבנים הנדסיים קטנים.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. שצ"פ מס' 619 - 621, 627, 628, 630 - לאורך דרך רבין (ממזרח):</p> <p>מתחת לתאי שטח אלו יוקם מסדרון תשתיות חשמל מתח עליון, תוך הטמנת הקו העילי הקיים, וכן תשתיות אחרות, כמפורט בסעיפים 4.10 ו- 6.3 להלן. תותר הקמת עמודי טרמינל במתח עליון (עמוד בו מתבצע החיבור בין קו החשמל העילי והתת"ק). לא יפותחו בשטח זה שימושים הכרוכים בשהיית בני אדם ממושכת.</p> <p>ב. שביל הבארות: בשצ"פ מס' 605, 606, 607, 608, 609, 610, 622 (וכן בתחום שב"צ מס' 402) תפותח טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים ולאורכה שלוש בארות עתיקות קיימות ושרידים ארכיאולוגיים אחרים שישולבו בתכנית הפיתוח המפורטת.</p> <p>ג. שצ"פ מס' 604 - הפארק הרובעי הראשי:</p> <p>1) בתחום שטח זה תישמר הצמחייה הטבעית והעצים הקיימים, שרידים ארכיאולוגיים וכו'.</p> <p>2) בתכנית הפארק ישולבו גם מקומות למשחק ומקומות חנייה למבקרים, תוך שמירה על הנוף הקיים ככל האפשר.</p> <p>3) לפארק תוכן תכנית פיתוח מפורטת בשיתוף אקולוג, בה ייקבעו שטחים לשימור ולשיקום ערכים בוטניים וזואולוגיים, טיפול במינים פולשים, הנחיות להעתקת גיאופיטים ולהעברת שכבת קרקע עילית. ביצוע התכנית יהיה בפיקוח אקולוג.</p> <p>4) בתכנית הפיתוח המפורטת ייקבע וישוחזר קיר קינון במסלע הכורכר הקיים בשטח (כתחליף לזה שבתא שטח מס' 203), תוך התייעצות עם אקולוג לעניין מיקום הקיר, עיצובו, מניעת זיהום אור והפרעות אחרות, ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. שצ"פ מס' 619: מיועד להצבת עמוד חשמל "טרמינל" כחלק ממערך הטמנת קו המתח העילי הקיים.</p> <p>ה. בכל שצ"פ ששטחו מעל 3 דונם בלבד תותר הקמת קיוסק/ בית קפה/ שירותים ציבוריים וכיוצ"ב במבנה אחד ששטחו הכולל לא יעלה על 100 מ"ר וגובהו לא יעלה על 5 מ'. הוראה זו לא תחול על השצ"פ לאורך שד רבין בהם עובר פרוזדור התשתיות החשמל התת קרקעיות.</p>

4.7	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>ו. בכל השצ"פים תותר הקמת מבנים למתקנים הנדסיים כגון חדר שנאים בהיקף של עד 100 מ"ר מתוכם 50 מ"ר תת"ק.</p> <p>ז. נגר עלי: תכנון השצ"פ יתבסס על השהיית וניצול נגר עילי בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p>
4.8	<b>שטחים פתוחים</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. האזור מיועד לשימור נופי (שטחים המהווים חלק מהמסדרון האקולוגי העירוני) בהם הפיתוח הנופי יהיה אקסטנסיבי וטבעי, לרבות שמירה על ערוצי ניקוז טבעיים.</p> <p>ב. מסדרון תשתיות (בצמוד לדרך רבין בלבד).</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. לתא שטח זה תוכן תכנית שימור ושיקום נופית-אקולוגית בשיתוף אקולוג. התכנית תתייחס, בין היתר, לטיפול במפגעים קיימים (פסולת בניין), שיקום הערוץ וגדותיו - בפרט בקטעים בהם יוסט על פי תכנית הניקוז, נטיעות בגדות הערוץ, קביעת שבילי הליכה וממשקים בין השטח הפתוח לבין השטחים הסמוכים אליו, טיפול בצמחיה פולשת ושיקום אקולוגי/נופי של שטחים חקלאיים המיועדים להברה. התכנית תוגש לאישור ועדה המקומית.</p> <p>ב. הסטת הערוץ הקיים בחלקו במערבי של תא שטח זה תבוצע ללא שימוש בייצוב קשיח. מתחת לדרך רבין, כמסומן עקרונית בתשריט, יבוצע מעבר לניקוז ולמעבר בע"ח ואדם, כמפורט בנספח הנוף.</p> <p>ג. מסדרון תשתיות: ברצועה הצמודה לשד' רבין ממזרח, כמסומן עקרונית בתשריט, תותר מעבר תשתיות חשמל ואחרות בתת הקרקע לרבות העמדת או הזזת עמודי טרמינל כפי שידרש לביצוע הטמנת קו המתח העליון ברצועה זו.</p>
4.9	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח להצבת מבנה תת-קרקעי לחדר שנאים של חברת חשמל ו/או מתקני תקשורת שכונתיים.</p> <p>ב. מתקן שאיבת אשפה פניאומטי ו/או ריכוז אשפה/ גזם ו/ או כל מתקן הנדסי אחר לשימוש השכונה לפי קביעת מהנדס העיר.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. במידה וייבנו בתא שטח זה חדרי שנאים, מיקומם ומרחקי הבטיחות ממקומות לשהיית בני אדם יהיו בהתאם לאמור בחוק.</p> <p>ב. חומרי גמר: החלק העילי של חדר השנאים ו/או כל המתקנים ההנדסיים יצופו באופן זהה לחומרי הגמר של הפיתוח הנופי בהתאם להנחיות מהנדס העיר, ובתיאום עם חברת החשמל.</p>

<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל. מתקנים הנדסיים לתשתיות. מעבר תתי"ק לניקוז, בע"ח ואדם כמתואר עקרונית בתשריט ובנספח הנוף (מתחת לשדי רבין).
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b> מתחת לדרך רבין יבוצע מעבר תת קרקעי, כמסומן עקרונית בתשריט, אשר יאפשר מעבר ניקוז, בעלי חיים ובני אדם, כמפורט עקרונית בנספח הנוף.
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל. מתקנים הנדסיים לתשתיות.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1)עצי צל יינטעו לאורך כל המדרכות, במרווחים קבועים, בהתאם לנספח הנופי. 2)תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב. 3)שינויים במיקום כניסות הרכב למגרשים ושינויים קלים במיקום העצים בסמוך לכניסות אלו, יותרו במסגרת הבקשה להיתר בנייה לכל מגרש באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4)מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני בלא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים.
<b>4.12</b>	<b>דרך /או טיפול נופי</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ראו ייעוד דרך מוצעת סעיף 4.10.1. ב. טיפול נופי בשולי הדרך המוצעת (הערה: שטח זה ישתנה בעתיד לבינוי מגורים וייעודים נוספים בהתאם לתכנית לרובע מגורים המתוכנן באזור זה בהתאם לתכנית מתאר אשקלון שבהכנה).
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתחום זה יחולו הוראות תכנית מאושרת מס' 5/48/9 - אין שינוי בהוראות התכנית בשטח זה.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
540	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	45	40		2475	4275	5069	101	מגורים בי'	
540	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	40	40		1600	3800	4142	102	מגורים בי'	
1080	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	90	40		3600	8550	7583	103	מגורים בי'	
1080	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	90	40		4950	8550	8349	104	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	5506	105	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	5660	106	מגורים בי'	
360	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	30	40		1650	2850	2932	107	מגורים בי'	
1080	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	90	40		4950	8550	9454	108	מגורים בי'	
480	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	40	40		2200	3800	4389	109	מגורים בי'	
960	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	80	40		3850	7600	6716	110	מגורים בי'	
1080	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	90	40		4950	8550	7231	111	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	6583	112	מגורים בי'	
72	(1)	(1)	(1)	(1)		4	22	6	40		330	570	1543	113	מגורים בי'	
252	(1)	(1)	(1)	(1)		4	22	21	40		1155	1995	3575	114	מגורים בי'	
552	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	46	40		2530	4370	5706	115	מגורים בי'	
576	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	48	40		2640	4560	6767	116	מגורים בי'	
468	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	39	40		2145	3705	5367	117	מגורים בי'	
360	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	30	40		1650	2850	3570	118	מגורים בי'	
780	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	65	40		3575	6175	6466	119	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	6723	120	מגורים בי'	
300	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	25	40		1375	2375	2636	121	מגורים בי'	
300	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	25	40		1375	2375	2642	122	מגורים בי'	
300	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	25	40		1375	2375	2559	123	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	5259	124	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	5076	125	מגורים בי'	
840	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	70	40		3850	6650	7522	126	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	5140	127	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	4972	128	מגורים בי'	
1080	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	90	40		4950	8550	8378	129	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	5629	130	מגורים בי'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40		3300	5700	5347	131	מגורים בי'	

תכנית מס': תמל/ 1022 - שם התכנית: אשקלון - אגמים מזרח

מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40			3300	5700	5515	132		מגורים ב'	
600	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	50	40			2750	4750	4466	133		מגורים ב'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40			3300	5700	5190	134		מגורים ב'	
1080	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	90	40			4950	8550	8334	135		מגורים ב'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40			3300	5700	5203	136		מגורים ב'	
360	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	30	40			1650	2850	3366	137		מגורים ב'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40			3300	5700	4952	138		מגורים ב'	
720	(1)	(1)	(1)	(1)		7	22	60	40			3300	5700	5650	139		מגורים ב'	
960	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	80	40	3600		4400	7600	6275	201		מגורים ג'	
1008	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	84	40	3800		4620	7980	6449	202		מגורים ג'	
288	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	24	40	1100		1320	2280	1732	203		מגורים ג'	
576	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	48	40	1200		2640	4560	3451	204		מגורים ג'	
576	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	48	40	2160		2640	4560	3319	205		מגורים ג'	
732	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	61	40	2750		3355	5795	4575	206		מגורים ג'	
468	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	39	40	1755		2145	3705	3084	207		מגורים ג'	
936	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		4290	7410	5218	208		מגורים ג'	
936	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		4290	7410	5061	209		מגורים ג'	
936	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		4290	7410	5131	210		מגורים ג'	
936	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		4290	7410	4814	211		מגורים ג'	
936	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		4290	7410	4552	212		מגורים ג'	
1284	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	107	40	4815		5885	10165	7788	213		מגורים ג'	
936	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		4290	7410	5506	214		מגורים ג'	
912	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		3600	7410	5168	215		מגורים ג'	
1404	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	117	40	5265		6435	11115	7139	216		מגורים ג'	
936	(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	30	78	40	3510		4290	7410	5180	217		מגורים ג'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	2956	301		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	2983	302		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	2982	303		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	2999	304		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	3006	305		מגורים ד'	
1032	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	86	40	3870		4730	8170	3512	306		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	3352	307		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	3044	308		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	2966	309		מגורים ד'	
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790		3410	5890	3186	310		מגורים ד'	

תכנית מס': תמל/ 1022 - שם התכנית: אשקלון - אגמים מזרח

מ"ר מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5890	2963	311		מגורים ד'		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5890	3034	312		מגורים ד'		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5890	2822	313		מגורים ד'		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5890	3226	314		מגורים ד'		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5890	3252	315		מגורים ד'		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5890	3630	316		מגורים ד'		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5890	4481	317		מגורים ד'		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	17	55	62	40	2790	3410	5022	3185	318		מגורים ד'		
936					1	20	70	78	20	3500	4290	7410		501	מגורים	מגורים ומסחר		
					1	1	6		20	100	100	1134		501	מסחר	מגורים ומסחר		
960	(1)	(1)	(1)	(1)	2	21	70	78	40	3600	4390	8544	6931	501	<סך הכל>	מגורים ומסחר		
744					1	17	57	62	20	2400	3410	5890		504	מגורים	מגורים ומסחר		
					1	1	6		20	100	100	1134		504	מסחר	מגורים ומסחר		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	18	57	62	40	2500	3510	7024	4302	504	<סך הכל>	מגורים ומסחר		
744					1	17	58	62	20	2400	3410	5890		505	מגורים	מגורים ומסחר		
					1	1	6		20	100	100	1134		505	מסחר	מגורים ומסחר		
744	(1)	(1)	(1)	(1)	1	18	64	62	40	2500	3510	7024	7440	505	<סך הכל>	מגורים ומסחר		
1872	(2)	(2)	(2)	(2)	2	20	70	156	20	8000	8580	14820		506	מגורים	מגורים ומסחר		
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	6		20	400	500	1134		506	מסחר	מגורים ומסחר		
1872	(2)	(2)	(2)	(2)	1	21	70	156	40	8200	9080	15934	6447	506	<סך הכל>	מגורים ומסחר		
3000	(2)	(2)	(2)	(2)	2	20	70	300	20	8000	12000	24000		502	דיוור	מיוחד		
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	6		25	1000	500	2500		502	מסחר	דיוור מיוחד		
3000	(2)	(2)	(2)	(2)	2	21	70	300	45	9000	12500	26500	13262	502	<סך הכל>	דיוור מיוחד		
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40		2694	10778	13244	401		מבנים ומוסדות ציבור		

תכנית מס': תמל/ 1022 - שם התכנית: אשקלון - אגמים מזרח

מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			14144	28288	63591	402		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			1560	6240	7800	403		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			1768	7072	8840	404		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			632	2528	3160	405		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			1248	4992	6240	406		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			7246	14492	36230	407		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			1714	6857	8571	408		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			569	2276	2845	409		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			1049	4196	5246	410		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			6950	27799	34749	411		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			5284	10569	26422	412		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			1664	3328	8319	413		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			304	608	1520	414		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40			2369	4738	11846	415		מבנים ומוסדות ציבור	

תכנית מס': תמל/ 1022 - שם התכנית: אשקלון - אגמים מזרח

מ"ר מסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40		2431	8429	16858	416		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)		3	12		40		300	601	1502	417		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	15		30	1000	500	2099	4500	801		מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (1) ניווד שטחי שירות שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע לצורך חנייה ומחסני דיירים בלבד יותר בלא שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.
- (2) בכל תאי השטח שבאזור מגורים ג', מספר הקומות המרבי והגובה המרבי המצויינים בטבלה מתייחסים אך ורק לבינוי הצמוד לרחוב מס' 2 ו-4 בלבד.
- (3) הגובה במבנים הגובלים בדרך מס' 33 יהיה עד 3 קומות ולמבנים הגובלים בדרכים מס' 10, 18, 21, 13 יהיה עד 7 קומות.
- (4) מניין הקומות המצויין בטבלה כולל את קומת הקרקע אך אינו כולל קומה טכנית על הגג.
- (5) לזכויות הבניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ששטחם מעל 8 דונם יתווספו 5% לצורך הקמת שימושים מסחריים בכפוף לסעיף 4.5.2 א 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) לפי תשריט.



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>דירות קטנות: 30% מהיקף יחידות הדיור בכל מגרש בתחום התכנית יהיו דירות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד, לא כולל מרפסת מקורה), להלן: "דירות קטנות".</p> <p>שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>פיזור הדירות הקטנות יהיה אחיד בכל הבניינים באותו מגרש.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. כללי: הבנייה תהיה בהתאם לתקן לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה. שילוב מרכיבים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>ב. שימושים בתת הקרקע: כחלק מהבקשה להיתר בנייה הכוללת שימוש בתת הקרקע יהיה הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p> <p>ד. שימושים מעורבים: בייעוד מעורב מגורים ומסחר וכן דיור מיוחד ומסחר תכלול הבקשה להיתר בנייה את האמצעים הטכניים ותפעוליים למניעת מטרדי רעש וריחות. מבנים בייעודים אלה יכללו פירים לאוורור מאולץ המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה בגובה שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. מתרסים אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שנדרשים כאלה, יתוכננו במסגרת תכנון המבנה כולו.</p> <p>ה. השקיה בקולחין: בתחום התכנית תוכן תשתית נפרדת להשקיה בקולחין של הגינון הציבורי, זאת בהתייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ו. צמצום מטרדים סביבתיים בעת הבנייה: היתרי בניה יכללו התניות לצמצום מטרדי רעש אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p> <p>ז. פסולת בניין: בקשות להיתר יציגו אזור לאחסון והפרדה בעת הבניה של פסולת בניין הניתנת למחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מחזור פסולת בניין. היתרי הבניה יחייבו מחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון רשאי לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מחזור מנימוקים מיוחדים. תחנות מעבר זמניות לפסולת בניה יוקמו בשטחים המיועדים לבינוי או לפיתוח אינטנסיבי בלבד.</p> <p>ח. העתקת גיאופיטים ושימור שכבת הקרקע העליונה: תנאי להיתר בניה לעבודות פיתוח בתחום שטחי הכורכר (תאי שטח 503, 604) הוא ביצוע סקר צומח ייחודי טרם הפיתוח. בהתאם לממצאים יש להעתיק פקעות ובצלים ולאסוף זרעים של צמחים נדירים לצורך שימורם.</p>

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוכרז כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ג. היה ויתגלו עתיקות ארכיאולוגיות בתחום המגרש שיצריכו שינוי בבינוי, רשאית הוועדה המקומית להתיר שינויים אלו ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>(1) מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>(2) כל מקומות החנייה לכל הייעודים יהיו בתחום מגרשי הבנייה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. מסדרון תשתיות תת קרקעיות:</p> <p>(1) השטח הציבורי הפתוח בתאי שטח מס' 619 - 621, 627, 628, 630, 639, 640 ישמש לגינון וכן למסדרון תשתיות תת קרקעי למעבר כבלי חשמל מתח עליון, כמסומן בתשריט, לרבות: כבלי חשמל במתח עליון, שוחות לתיבות חיבור, עמודי טרמינל וכל הנדרש להקמה, הפעלה ושיקום של רשת כבלי מתח עליון, דרכי גישה אליהם, רצועת עבודה וכל שימוש זמני הנדרש להקמת הכבלים. כל עבודת הטמנה/העסקה של תשתית חשמל תעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תוכנית זו, בכפוף לכל דין, לא מונעת הקמת קווי חשמל תת-קרקעיים במתח גבוה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות.</p> <p>(4) שטח זה ישמש למעבר תשתיות תת קרקעיות אחרות ובלבד שלא תפגע תשתית קווי החשמל, הכל בתאום ובאישור חברת החשמל.</p> <p>(5) קו המתח העליון הקיים בתאי שטח אלו יוטמן מתחת לקרקע, למעט עמודי טרמינל הנדרשים לצורך ההטמנה על פי תכנית חברת החשמל.</p> <p>(6) לא תותר כל בנייה בתחום מסדרון התשתיות הציבורי הפתוח למעט הנדרש לביצוע עבודות גינון, פיתוח נופי ועבודות התשתיות.</p> <p>(7) תנאי לאישור /או לביצוע כל עבודה בתחום השטח הציבורי הפתוח הסמוך, לרבות גינון ופיתוח נופי, יהיה תאום מראש עם חברת החשמל של התכניות לביצוע וקבלת אישורה.</p> <p>(8) בקשות להיתר בניה /או הרשאות לביצוע עבודות בתחום השטח הציבורי הפתוח תחויבנה בסימון מסדרון התשתיות התת קרקעי וקו המתח העליון וצרוף חתך מפורט של מפלסי עבודות הפיתוח בשטח, קו המתח העליון ושאר תשתיות העוברות בשטח, לרבות מתקני ההגנה של כל תשתית. בקשה להיתר בניה /או הרשאה תיעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. חדרי שנאים:</p> <p>מיקום חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים (עפ"י סדר העדפה):</p> <p>(1) במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים.</p> <p>(2) בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר,</p>	

6.5	חשמל
	<p>וכן בשצ"פ ובשטחים הפתוחים- בתיאום עם ח"ח. במגרשים אלו חדרי השנאים יהיו תת"ק בלבד או משולבים במבנה.</p> <p>3) על אף האמור לעיל, יותרו חדרי שנאים עיליים במקרים חריגים בלבד ובאישור הוועדה המקומית, לאחר ששוכנעה כי מטעמים טכניים, אין אפשרות למיקום חדר שנאים בתת הקרקע.</p> <p>4) על מבקשי היתר הבנייה במגרשים השונים לתאם עם ח"ח את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים ולקבל את אישורה.</p> <p>5) חומרי הגמר של חדרי השנאים יתואמו עם חברת החשמל לעניין בטיחות החדר.</p> <p>ג. קווי הזנה:</p> <p>1) כל קווי ההזנה של ח"ח (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת קווי חשמל עיליים זמניים בלבד בשלבי פיתוח השכונה.</p> <p>2) בתא שטח 650 שבייעוד שטחים פתוחים תותר הקמת רשת חשמל עילית.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן המפורטים כלהלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 6.0 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהכבל.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהכבל.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהכבל.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת: 1 מ' מהמתקן.</p> <p>שנאי על עמוד: 3 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ד. תשתיות חשמל שאושרו כדין תיוותרנה חוקיות אלא אם נאמר אחרת בתכנית.</p> <p>ה. תשתיות תקשורת: כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים (ארונות סעף) יותקנו בגומחות המשולבות באופן מלא בקירות הפיתוח.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. קווי ביוב:</p> <p>א. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.</p> <p>ב. קווי ביוב בסמיכות לקוי מים יונחו בהתאם ובכפוף להנחית מקורות</p> <p>ג. חיבור תשתית הביוב אל ת"ש אגמים, אשר אינה בתחום התכנית, תהיה מתואמת עם</p>

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

<p>הרשויות הרלבנטיות.</p> <p>ד. ביצוע הקידוח יתואם עם כלל התשתיות העוברות בשטח זה.</p> <p>ה. בתחום רדיוסי הגנה של באר, כמסומן בתשריט ובנספח הביוב, במידת האפשר לא יונחו קווי ושוחות ביוב, ובמידה שיונחו, יבוצעו להן ההגנות הנדרשות למניעת חלחול, בהתאם להוראות משרד הבריאות.</p> <p>2. קווי מים:</p> <p>א. התכנון לרבות אופן חיבורי המגרשים יעשה בתאום ובאישור תאגיד מי אשקלון.</p> <p>ב. קווי מים בתחום התכנית יהיו עשויים פלדה המתאימה למים או כל חומר אחר באישור תאגיד מי אשקלון.</p> <p>ג. קווי מים ראשים יתואמו עם מקורות ויתוכננו על פי הנחית מקורות.</p> <p>ד. קווי מים בתחום התכנית יהיו עשויים פוליאתילן.</p> <p>ה. קוטר מינימלי של חיבורי מגרש יהיה 110 מ"מ.</p> <p>ו. קוטר מינימלי של צנרת מים ראשית לא יפחת מ-225 מ"מ.</p> <p>ז. הנחיות לתכנון לביצוע (במסגרת תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני): יוכנו בתיאום נוסף עם חברת מקורות ועם רשות המים. תשולבנה הנחיות בטיחות על מנת לתכנן מיקומי ברזי שריפה ברחובות ומערכות כיבוי אש במגרשי המגורים, התעסוקה ומבני הציבור.</p> <p>ח. השקייה בקולחין תחייב התייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ט. קו מקורות: העתקת קו מקורות לאורך שדי רבין בתחום התכנית תבוצע בהתאם לעקרונות המתוארים בחתך התשתיות העקרוני המופיע בגיליון חתכי הבינוי 1:500, ובתיאום עם הרשויות הרלבנטיות.</p> <p>3. ניקוז והידרולוגייה:</p> <p>א. פתרון ניקוז הכבישים בשכונות יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. קוטר צנרת ניקוז בכבישים לא יקטן מ-50 ס"מ.</p> <p>ג. תישמר רמת ניקיון גבוהה הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.</p> <p>4. חלחול מי נגר:</p> <p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש.</p> <p>ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ה. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>ו. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>ז. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו</p>
--

6.6	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.</p> <p>ט. בשלב הכנת התכנית לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 6.10 להלן, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p>	
6.7	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א. העצים הבוגרים מסומנים עקרונית בנספחי העצים הבוגרים המהווים חלק מתכנית זו, על פי סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור יתחשב תכנון המבנה והמרתפים (אם יהיו) במידת האפשר בהמשך קיום העץ.</p>	
6.8	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>כל שינוי מההוראות הבאות יהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002):</p> <p>(1) תוספת של יותר משתי קומות ביחס למספר הקומות המצויין בטבלה שבסעיף 5.</p> <p>(2) שינוי של ההוראה בדבר העמדת המבנים על קווי הבניין המחייבים כמצויין בסעיף 4.1.2. א</p> <p>(3) לעיל.</p>	
6.9	<b>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</b>
<p>גובה הבינוי המרבי הוא 70 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש, מחוייבת באישור משרד הביטחון.</p> <p>כל סטייה מהאמור יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית, אלא אם יתקבל לכך אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	
6.10	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. הכנת "תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" לכל תחום התכנית אשר תאושרנה ע"י הוועדה המקומית. בסמכות הוועדה המקומית לחלק את תכנית הבינוי למתחמים או לאשר תכנית אחת לכל תחום התכנית. תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להוראות התכנית ולנספח הבינוי המנחה ויכילו את הנתונים הבאים:</p> <p>(1) קני"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים.</p> <p>(2) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים לרבות מפלסי גדרות וקירות תמך אם יש.</p> <p>(3) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות לנכים.</p> <p>(4) רשימת חומרי גמר של הבניינים והפיתוח הנופי, כולל סוגים וגוונים.</p> <p>(5) פתרונות בינוי אשפה, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>(6) מיקום צוברי גז ומבני תשתית לרבות גומחות, פילרים, מרכזיות תקשורת וכיוצ"ב.</p> <p>(7) מיקום עמודי תאורה ומיקום מרכזיות.</p> <p>(8) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.</p> <p>(9) תכנית שתילה ונוף לרבות העתקת עצים קיימים במידת ההכרח.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>10) תכנית ניקוז המגרש לרבות שטחי חלחול והשהיית מי נגר עילי, זאת לאחר ביצוע קידוחי קרקע וקבלת תמונה מדויקת של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח.</p> <p>11) חלוקה עקרונית של תאי השטח לתת-מגרשים במידת האפשר, במתואם עם פתרונות החנייה והפיתוח הנופי.</p> <p>12) הצגת תכנית המציגה את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>13) עם הגשת תכנית הבינוי לוועדה המקומית על היזם להעביר הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית על כך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בנייה למבנים שממזרח לדרך רבין (תאי שטח מס' 301 - 311, 401, 402) הוא הטמנת קו המתח העליון הקיים ברצועת השצ"פ שלאורך דרך רבין, כמפורט בסעיף 6.6 בתיאום עם ח"ח וכן העתקת תשתיות קיימות (כגון קו מקורות) הקיים בשטח זה, בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ג. אקוסטיקה: תנאי להיתר בניה למבנים הגובלים בשדרות יצחק רבין (תאי שטח מס' 301 - 318, 504, 505) ובשדרות בן גוריון (תא שטח מס' 506) הינו הגשת חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ודרישה למיגון אקוסטי דירתי ככל שיהיה בו צורך לפי חוות הדעת.</p> <p>בתאי שטח מס' 401, 402, 407, 411, 412, 417, הגובלים בשדי רבין והמיועדים למבני ציבור, ייבנה קיר מיסוך בדופן המגרש הפונה לשדי רבין.</p> <p>ד. תנאי להיתרי בניה שמעבר ל-2500 יחיד הראשונות יהיה אישור משרד הבריאות לביצוע פתרון הקצה לביוב.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה ראשון הוא ביצוע קידוח אופקי לניקוז מי הנגר המגיעים משטח התכנית מתחת לדרך יצחק רבין.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה יהיה סיום ביצוע של כל מערכות התחבורה הנדרשות להיקף יחידות הדיוור המבוקש במסגרת ההיתר.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>הפקעות /או רישום</b></p> <p>1) מקרקעין המיועדים לשטחי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 יום.</p>	<p><b>6.11</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח מערכות התשתית הנדרשות להם לרבות פיתוח שטחי הציבור ומוסדות הציבור הנדרשים להם.

**7.2 מימוש התכנית**

--

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> משרד הבינוי והשיכון	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> משרד הבינוי והשיכון 500100821		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> משרד הבינוי והשיכון	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> משרד הבינוי והשיכון 500100821		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> עמי שנער	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מך-שנער אדריכלים		<b>חתימה:</b>