

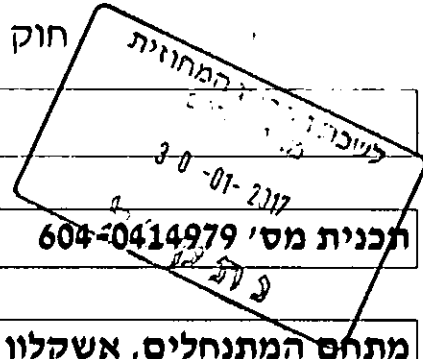
6000408475-1

תכנית מס': 604-0414979 - שם התכנית: מתחם המתנחלים, אשקלון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

לאושרת



מתחם המתנחלים, אשקלון

דרום

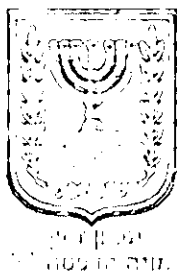
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
7448
מיום 13/2/06



דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח כ-165 דונם, במרכז העיר אשקלון, מיועדת שטח לשכונת מגורים בעלת 500 יח"ד בתאי שטח הצפוניים ושטח למבני ציבור כלל עירוניים בתאי שטח הדרומיים הכוללים 300 חדרי מעונות לסטודנטים. זאת ע"י: - א. שינוי ייעוד מקרקע חלקאית לשטח למגורים (שינוי לתכנית מתאר 101/02/4). ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לשטח למוסדות ציבור (שינוי לתכנית 92/101/02/4).

אזור המגורים מייצר מרקמי בינוי שונים המייצרים רצף עירוני הממשיך את סוגי הבינוי הקיימים סביב שטח התכנית. ובפרט תכנית זו מהווה המשך לתכנית פרדס עמיצור (139/101/02/4). במרכז התכנית שצ"פ לינארי היוצר "ציר ירוק" בכיוון צפון-דרום. במערבה, התכנית מגדירה בלוקי מגורים עם טיפוס מגורים מגוונים: צמודי קרקע לאורך רח' בן-צבי ובינוי מרקמי של 4-8 קומות. בחלקה המזרחי בניי מגורים בני 10 קומות הממשיכים את קו הבינוי הקיים לאורך שדרות יצחק רבין.

כמו כן התכנית מגדירה תאי שטח לצרכי ציבור ברמה השכונתית.

במסגרת הפרוייקט בהתאם לדרישת משרד התחבורה נקבעו שלוש תחנות אוטובוס חדשות. שלוש התחנות מוקמו בשדרות בן צבי, כאשר שתיים מהן מוקמו בצד המזרחי של הרחוב (לכיוון צפון), האחת, בסמוך למעגל התנועה ברחוב צפניה והשניה בסמוך למעגל התנועה עם רחוב אריה עוזר וישמשו את המתחם המתוכנן במסגרת תכנית זו. תחנת האוטובוס השלישית מוקמה בצד המערבי של שדרות בן צבי (לכיוון דרום) במרכז הקטע על מנת לשרת את תושבי השכונה שממערב (רחוב החרוב, רחוב האגוז וכו')

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית מתחם המתנחלים, אשקלון

מספר התכנית 604-0414979

1.2 שטח התכנית 165.043 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

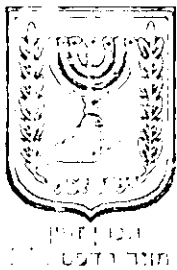
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 159547

קואורדינאטה Y 620160

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	בן צבי יצחק		
אשקלון	עוזר אריה		
אשקלון	שד צפניה		
אשקלון	שדי רבין יצחק		

שכונה המתנחלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1240	מוסדר	חלק		49
1241	מוסדר	חלק	35, 42, 62-63, 69	17-19, 43, 50, 58, 61, 65
1932	מוסדר	חלק	68, 91-92	46, 50, 54-55
2855	מוסדר	חלק		65

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



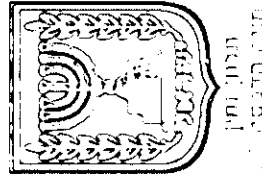
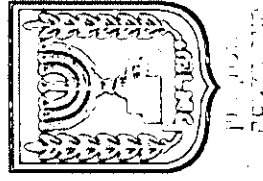
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
101 / 02 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/4 ממשיכות לחול.	2023		04/07/1974
92 / 101 / 02 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 92/101/02/4 ממשיכות לחול.	4331	4730	31/08/1995
68 / 101 / 02 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 68 / 101 / 02 / 4 ממשיכות לחול.	3799	3878	14/09/1990
71 / 147 / 03 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 71 / 147 / 03 / 4 ממשיכות לחול.	3076	2919	19/07/1984
1 / 88 / במ / 4	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 88 / במ / 4. הוראות תכנית 1 / 88 / במ / 4 תחולנה על תכנית זו.	4009	3334	28/05/1992

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא			אילה רונאל					תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	26/07/2016	אילה רונאל	26/07/2016		1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - תכנית גגות ופיתוח. מחייב לעניין קוי בניין, מס' קומות, עקרונות דירוג גובה המבנים ביחס לדרכים הצמודות.	01/01/2017	אילה רונאל	01/01/2017	1	1:1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - חתכים וחזיתות. מחייב לעניין קוי בניין, מס' קומות, עקרונות דירוג גובה המבנים ביחס לדרכים הצמודות.	01/01/2017	אילה רונאל	01/01/2017		1:500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	12/07/2016	מישל זירי	12/07/2016	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	19/04/2016	דורין לופו	19/04/2016	1	1:1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	19/04/2016	דורין לופו	19/04/2016	1	1:1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	19/04/2016	דורין לופו	19/04/2016	1	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל	11/04/2016	ערן בלוס	11/04/2016	1	1:1000	מנחה	חשמל
לא	דו"ח גיאולוגי וסייסימי	10/04/2016	משה לוי	10/04/2016	18	1:1	מנחה	סקר גיאולוגי
לא	נספח נופי	14/07/2016	ענת שדה	05/07/2016	1	1:1000	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח פרוגרמט-חתום	08/06/2016	זאב ברקאי	08/06/2016	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	לחפדה	10/01/2017	דני כץ	05/03/2014	50	1:1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

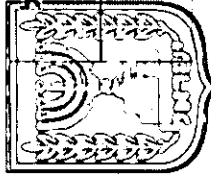
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

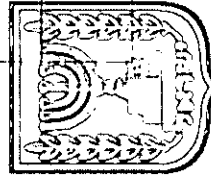


1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים אילה רונאל, אנטון סנדלר	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eran@e-blum.com	02-6735258	02-6735062	4	יד חרוצים	ירושלים		16045	ערן בלום	מהנדס	מהנדס חשמל
zevbar@012.net.il		02-5631087	10	ארלוזורוב	ירושלים			זאב ברקאי	יועץ	יועץ כלכלי
michel@ram-eng.net	02-6529945	02-6529944	38	הברוש	מבשרת ציון		36473	מישל זירי	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי
nte@nte.co.il	03-6242490	03-6242499	20	בית הלל	תל אביב-יפו			ספי כספי	יועץ תחבורה	יועץ
danikatz5@b-ezeqint.net		03-9587087	3	כצלר פייבוש	ראשון לציון			דני כץ	אגרונום	אגרונום
Office@ggs-geo.com	04-9990559	04-9990559	244	(1)	משגב עם	סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים בע"מ		משה לוין	גיאולוג	גיאולוג
dorin@dorin.in.com	08-6466324	08-6466321	4	יהודה הנחתום	באר שבע		90619	דורין לופו	יועץ תשתיות	מהנדס
medva@medva.co.il	03-6487272	03-6485999	3	הברזל	תל אביב-יפו		368	אריה פישמן	מודד	מודד
anatsade@net-vision.net.il		02-6433778	14	ההדסים	ירושלים		82305	ענת שדה	יועץ נופי	אדריכלית

(1) כתובת: יובלים 244, ד.ג.משגב 20142.

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

הקמת שכונת מגורים ושטח למבני ציבור כלל עירוניים בין רחוב יצחק רבין ורחוב בן צבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים ג' ומאזור מגורים ג' לשטח למוסדות ומבני ציבור.
- ב. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 500 יח"ד מתוכן 30% (150 יח"ד) המוגדרות "דירות קטנות" בשטח של עד 80 מ"ר לדירה (כולל מרחב מוגן).
- ג. קביעת שטחי והנחיות לבניית מוסדות ומבני ציבור שכונתיים וכלל יישוביים.
- ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת הנחיות לשימור, העתקה וכריתת עצים בוגרים בשטח התוכנית.
- ז. קביעת הנחיות בדבר אתרי עתיקות בשטח התוכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- י. קביעת תקנות בדבר אתרי עתיקות בשטח התכנית.



תכנון זמין
מו"ה 102 פס"ה



תכנון זמין
מו"ה 102 פס"ה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	165.043
------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+300	300		עבור מעונות סטודנטים בתא שטח 21 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
דירור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+14,000	14,000		עבור מעונות סטודנטים בתא שטח 21 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+150	150		דירות קטנות מהוות 30% מסך הדירות בתוכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+43,460	43,460		לא כולל שטח עיקרי למעונות סטודנטים בתא שטח 21 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
מגורים (יח"ד)	יח"ד	365	+135	500		כולל דירות קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	32,850	+21,530	54,380		שטח כולל מרפסות

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
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	211, 208 - 205, 203, 200
מבנים ומוסדות ציבור	21, 20
מבנים ומוסדות ציבור לדת	23
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	24, 22
מגורים ג'	7 - 1
מתקנים הנדסיים	51
שביל	42 - 40
שטח ציבורי פתוח	32 - 30, 13 - 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	203
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	205, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	20
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	4, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	31
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102 - 100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	21
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	32
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	101, 100
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	21, 20
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	2, 1
גבול מגבלות בניה	שביל	42 - 40
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	32
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	21, 20
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	42, 41
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	102, 100
קו ביוב מאסף	מגורים ג'	2, 1
קו ביוב מאסף	שביל	42, 40
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	32
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	100
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	32
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	102 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	211, 208 - 205, 203, 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	21, 20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	23
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	24, 22
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	7 - 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	51
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	42 - 40
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	32 - 30, 13 - 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	31,502	19.09
מגורים ג'	66,392	40.23
קרקע חקלאית	67,149	40.69
סה"כ	165,043	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,732.97	19.23
דרך מוצעת	19,262.72	11.67

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	59,200.52	35.87
מבנים ומוסדות ציבור לדת	499.88	0.30
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4,034.73	2.44
מגורים ג'	34,017.44	20.61
מתקנים הנדסיים	58.5	0.04
שביל	3,730.86	2.26
שטח ציבורי פתוח	12,498.37	7.57
סה"כ	165,035.99	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	101,647.25
זיקת הנאה למעבר ברכב	1,835.63
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	152,908.10



תכנית זמין
מזהה תכנית: 604-0414979



תכנית מס' 604-0414979
מזהה תכנית: 604-0414979

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים (תא שטח: 1-7). שטחי שירות עבור מגורים לרבות מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסנים חדרי מדרגות ושטחים משותפים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר הקמת בנייני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח בינוי ובכפוף להוראות אלו. 2. גודלן של 30% מסך יחיד בכל מגרש לא יעלה על 80 מ"ר (כולל מרחב מוגן דירתית) מירבי ליחידת דיור, במטרה לאפשר תמהיל מגוון של יחידות דיור. תמהיל דירות הקטנות יהיה מחולק שווה בכל תאי שטח למגורים בתוכנית. 3. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח בינוי ופיתוח. 4. חדרי שנאים: א. חדרי שנאים ישולבו במעטפת הבניינים המתוכננים. לא תותר הקמתם כמבנים עיליים נפרדים בשטחי המגרשים. ב. חדרי שנאים יהיו תת קרקעית טרומי. 5. שטח הקומה עיליונה לא יעלה על 80% משטח קומת המגורים הגדולה ביותר מתחתיה.
ב	מרתפים
	1. יותרו שטחי שירות במרתף ובקומת קרקע והצמדתם לדירות ובתנאי שסה"כ שטח השרות לא יעלה על המופיע בטבלת שטחים ובתנאי ששטחי השירות למחסנים לא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.
ג	חניה
	1. מספר מקומות חניה יקבעו בהתאם ל-1.5 מקומות חניה ליחידת דיור. מקומות חניה יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד ובהתאם לנספחי התנועה והחניה. 2. בתאי שטח 1 ו-2, לפחות 50% ממקומות החניה הדרושים ייבנו בקומת חניה תת קרקעית. בתאי שטח 3 עד 7, 100% ממקומות החניה הדרושים יבנו בקומת חנייה תת-קרקעית.
ד	הוראות פיתוח
	1. בקומת קרקע תותר בניית דירות גן. 2. 20% משטחי המגרשים יהיו שטחים מיועדים לגינון ונוי בלבד לשימוש כלל דיירי הבניין. חלק השטחים בצמידות למבואות לפי הנחיות מסמך הצפיפות של עיריית אשקלון וברוחב שלא יקטן מ-5 מ"ר והשאר המנות שהרוחב לא יקטן מ-2 מ"ר.
ה	עיצוב אדריכלי
	1. גגות: א. גגות הבניינים יהיו שטוחים. ב. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. ג. מסתורי כביסה ישולבו בתכנון החזיתות ויהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. ד. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות קדמית ואחורית. 2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים. 3. חדרי אשפה: מיקום חדרי אשפה באישור ותאום עם אגף תברואה ומנהל הנדסה עיריית אשקלון.

4.1	מגורים ג'
	4. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי זיזי, ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין, ובאורך שלא יעלה על 1/4 מאורך החזית. 5. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו. 6. חומרי גמר: הבנינים יחופו בחומרי גמר קשיח תבעית או מלאכותיים כדוגמה: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט, אריחי גרניט פורצלן, בטון חשוף עם דוגמה או שילוב של החומרים באישור מהנדס העיר. יותר שילוב שימוש בטיח לגמר של אלמנטים מיוחדים כגון מרפסות, עמודים, קורות ומסתורי כביסה. 7. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות בקומת קרקע או על גג המבנה. שטח המצללות לא יחושבו במנין זכויות הבניה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים), תשנ"ב 1992, ולתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) תשס"ג 2003.
ו	בניה ירוקה בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, בהתאם לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על שינויו ובהתאם לאישור מהנדס העיר.
ז	היקף אחסון תותר הצמדת מחסנים לדירות במסגרת אחוזי הבניה מיועדים לשטחי שרות. שטח אחסנה בתוך יחידת הדיור יחשב כשטח עיקרי.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	תחנות שנאים (תא שטח מס' 51)
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מעונות סטודנטים (תא שטח מס': 21). ב. מבנה חינוך (תא שטח מס': 20) - בית ספר על יסודי. ג. בנוסף למצויין לעיל, תהיה רשאית הוועדה המקומית לשלב בתא שטח מס' 21 שימושים נלווים כדוגמת חנויות, שירותי בנקאות אשנב, מכבסות וכדומה בכפוף לדרישות הפרוגרמטיות שתקבענה על ידי עיריית אשקלון, לעת מתן היתר בניה.
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. במידה הצורך יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבנייני ציבור הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית אשקלון. 2. מערכות האוורור והמיזוג של המבני ציבור יהיו בקומות בחניון/גגות. לא תותר הצבת מערכות

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
ב	הוראות בינוי 1. הבינוי בשטחים אלה יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה לעניין מוסדות הציבור למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קוי בניין מירביים, מפלס ה-0.00, גובה בנייה מירבי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח והינו מחייב. 3. שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, תכנית הבניה המירבית וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. 4. קוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי
ג	חשמל לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבני ציבור רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות שנאים שיידרשו עבור מבני ציבור ימוקמו בתוך גבולות המגרש ויהיו תת-קרקעיות בלבד.
ד	חניה החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה בשטח. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור מוסדות חינוך יתאפשר גם לאורך הדרך הציבורית הגובלת לשם הורדה ואיסוף. פתרון החניה לאורך דרך ציבורית יהיה בתאום רשות התמרור ומהנדס המועצה.
ה	עיצוב אדריכלי בנייני הציבור יחופו בחומרי גמר עמיד באישור מנהל הנדסה. יותר שימוש בטיח לגמר של אלמנטים מיוחדים כגון עמודים, קורות כדוגמה.
ו	פרוגרמה לשטחי ציבור 1. שימושים בתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור יקבעו בכפוף לדרישות הפרוגרמות שתקבענה על ידי עיריית אשקלון לעת מתן היתר בניה. שימושים נלווים ישרתו את כלל קהילת התלמידים והסטודנטים. 2. שימושים נלווים יתוכננו בקומת קרקע בלבד. 3. שטח שימושים נלווים בתאי שטח מס' 20 ו-21 למבנים ומוסדות ציבור לא יעלה על 5% מס' הציבור שטחים הבנויים בתא השטח.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.1	שימושים
	א. מעון יום (תא שטח מס': 22) ב. כיתות גן (תא שטח מס': 24)

4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבינוי בשטחים אלה יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה לעניין מוסדות הציבור למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קוי בניין מירביים, מפלס ה-0.00, גובה בנייה מירבי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח והינו מחייב. 3. שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, תכנית הבניה המירבית וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. 4. קוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.
ב	חשמל לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבני ציבור רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות שנאים שיידרשו עבור מבני ציבור ימוקמו בתוך גבולות המגרש.
ג	חניה החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה בשטח. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור מוסדות חינוך יתאפשר גם לאורך הדרך הציבורית הגובלת לשם הורדה ואיסוף. פתרון החניה לאורך דרך ציבורית יהיה בתאום רשות התמרור ומהנדס המועצה.
ד	עיצוב אדריכלי בנייני הציבור יחופו בחומרי גמר עמיד באישור מנהל הנדסה. יותר שימוש בטיח לגמר של אלמנטים מיוחדים כגון עמודים, קורות כדוגמה.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.5.1	שימושים
	בית כנסת (תא שטח מס': 23)
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבינוי בשטחים אלה יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה לעניין מוסדות הציבור למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קוי בניין מירביים, מפלס ה-0.00, גובה בנייה מירבי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח והינו מחייב. 3. שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, תכנית הבניה המירבית וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. 4. קוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.
ב	חניה החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה בשטח. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור מבנים ומוסדות ציבור לדת יתאפשר גם לאורך הדרך הציבורית הגובלת לשם הורדה ואיסוף.
ג	עיצוב אדריכלי בניני הציבור יחופו בחומרי גמר עמיד באישור מנהל הנדסה. יותר שימוש בטיח לגמר של אלמנטים מיוחדים כגון עמודים, קורות כדוגמה.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	גנים ציבוריים, לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, בריכות נוי, פינות תצפית, מצללות, מחסני גינון, שירותים ציבוריים וכדומה. (תאי שטח מס': 8-12, 30-32)
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, באישור ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. 2. גדרות ומעקות יהיו מסורג ברזל מגולוון וצבוע או מרשת ברזל מרושת, מגולוונת וצבועה. 3. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים. 4. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות אגף המאור של עיריית אשקלון. 5. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הפתוחים הציבוריים. 6. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	א. שבילים מרוצפים להולכי רגל ב. גינון ג. פינות ישיבה ד. מצללות
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר: מדרגות, ריצוף, גינון, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות

4.9	שביל
	השקיה המופעלות ע"י מחשב 2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום. 3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה. 4. בתאי שטח מס' 41 ו-42 תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקטע המצויין בתשריט. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.



השקיה
מונה הדפסה 2"



תכנון זמין
מונה הדפסה 2"



תכנון זמין
מונה הדפסה 2"

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
								מתחת לבנייה		מלע הקובעת		עיקרי				
	צדדי- ימני	מתחת לבנייה						מלע הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות						
											שרות					
(1)	(1)	1	10	14.4	72	45	259	13104	2160		3240	6840	5053	1		מגורים ג'
(1)	(1)	1	10	16.4	108	45	298	19656	3240		4860	10260	6578	2		מגורים ג'
(1)	(1)	2	8	16	99	45	340	20988	5940		4455	9405	6157	3		מגורים ג'
(1)	(1)	2	8	14.5	71	45	308	15327	4260		3195	7020	4977	4		מגורים ג'
(1)	(1)	2	7	16	66	45	340	14157	3960		2970	6435	4154	5		מגורים ג'
(1)	(1)	2	7	12	44	45	263	9548	2640		1980	4400	3627	6		מגורים ג'
(1)	(1)	2	5	11.5	40	45	251	8700	2400		1800	4020	3467	7		מגורים ג'
					500			101480	24600		22500	48380		7 - 1	סך הכל	
(1)	(1)	1	4			45		45050	50		5000	40000	43648	20		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4		300	45		16400	50		2350	14000	15549	21		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	2				50		1350			200	1150	1503	22		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	2				60		600			120	480	499	23		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	2				50		2280			450	1830	2531	24		מבנים ומוסדות ציבור
		1						50				50		51		מתקנים הנדסיים לחינוך
		1						250			50	200		30		שטח ציבורי פיתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר חלק - נושא לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תא שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
864	(1)	(1)	1		מגורים ג'
1296	(1)	(1)	2		מגורים ג'
1188	(1)	(1)	3		מגורים ג'
852	(1)	(1)	4		מגורים ג'
792	(1)	(1)	5		מגורים ג'
528	(1)	(1)	6		מגורים ג'
480	(1)	(1)	7		מגורים ג'
6000			7 - 1	<סך הכל>	מגורים ג'
	(1)	(1)	20		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	21		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	22		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	(1)	(1)	23		מבנים ומוסדות ציבור לדת
	(1)	(1)	24		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	(1)	(1)	51		מתקנים הנדסיים
			30		שטח ציבורי פתוח

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. בכל תא שטח 30% מיחידות הדיוור יהיו דירות קטנות.
2. לא ניתן להמיר שטח מרפסות לשטח עיקרי בשימוש אחר.
3. שטחי שירות מתחת לקרקע: א. במגרשים 1, 2 לפחות 50% ממקומות חניה הנדרשים בהתאם לתקן החניה יהיו תת קרקעים. ב. במגרשים 3-7 כל המקומות חניה בהתאם לתקן החניה יהיו תת קרקעים.
4. עבור שטחי בנייה עיקריים תתווספה זכויות בניה למרפסות כמצויין בחלק ב' של הטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

מודגש בזאת כי נספחים מס' 1 (נספח בינוי - תכנית גגות ופיתוח) ו-2 (נספח בינוי - חתכים וחזיתות) הינם נספחים מנחים, למעט נושאים הבאים שהינם מחייבים: קוי בניין מירביים, מס' קומות מירבי, מפלס קומת הכניסה ולעניין עקרונות דירוג גובה המבנים ביחס לדרכים הצמודות.

6.2 עתיקות

א. שטח התכנית כולו מצויה באתר עתיקות מוכרז ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצעו היום במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין העולה על 10%.

6.3 חניה

א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

ב. בנוסף למקומות החניה שיבוצעו בתוך תאי השטח המיועדים לבניה, יבוצעו גם מקומות חנייה לאורך/בתחום הדרכים הציבוריות והם יישמשו כחניה מזדמנת.

לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא יחושבו במניין מקומות החנייה הדרוש לפי התקן בכל תא שטח המיועד לבניה למגורים.

ג. תותר התקנת מעלית רכב ומכפילי חנייה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.

ד. קו בניין תת קרקעי יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן החניה בכל אחד מתאי שטח התכנית תת קרקעית לא תעלה על 75% משטח תא שטח.

6.4 איכות הסביבה

א. אופן פינוי האשפה יתואם עם הרשות המקומית על פי דרישותיה. על מבקש ההיתר בניה לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה ברשות. מתקני אשפה מכל סוג שהוא, ישולבו כחלק מהמבנים באופן מוסתר מחזית המבנה כאשר שטחי הבנים יהיו מצופים בחומר קשיח ורחיץ.

ב. ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. יינתן תעודף לנטיעת עצים בעלי נוף רחב המאפשר הצללה של שטח רחב ככל הניתן לאורך רחובות.

6.4 איכות הסביבה ג. איכות המים בבריכות תעמוד בדרישות משרד הבריאות. ד. כל חניון תת קרקעי שאין לו אוורור טבעי ויש לו מעל 12 מקומות חניה יחויב בתכנון מערכת אוורור מאולץ. מיקום פתחי הפליטה יתואמו עם מחלקת איכות הסביבה עיריית אשקלון ויתוכננו כך שלא תגרם חשיפה של דיירים ועוברים ושבים לאור הנפלט מהחניון. בחניון תת קרקעי עם אוורור טבעי פתחי אוורור יתוכננו בהתאם להנחיות של מחלקת איכות הסביבה עיריית אשקלון. ה. התכנון וההקמה של שלולית החורף (בתא השטח מס' 30) תעשה בליווי אקולוג.	6.4
6.5 חלוקה ו/ או רישום א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המחוזית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	6.5
6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות. ב. השכונה תתחבר למערכת הביוב העירונית הקיימת. תכנית הביוב תתואם ותאושר ע"י עיריית אשקלון. ג. חיבורי התשתיות למערכות העירוניות הקיימות יהיו תת קרקעיים. ד. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "המקורות" ללא בנייה, דרך לטיפול ואחזקה תשאבה פנויה למעבר. ה. במידה ויהיה צורך להעתיק ולאו למגן את קווי המים של חב' "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חב' "מקורות" וע"ח היזם.	6.6
6.7 ניהול מי נגר א. ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, בדגש על תחום החניה. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים או ריצוף מחלחל). ב. פיתוח המגרשים יכלול "אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומי באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות והשיפועים המתוכננים בשטח הפתוח. ג. ישמר כושר חדירת הקרקע הטבעית על ידי מניעת ערבוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. מרזבי המבנים השונים יופנו לשטחים מגוננים בתחום תאי השטח, ויווסתו לפני המעבר למערכת הניקוז בכבישים, בהתאם לאישור יועץ הביסוס של המבנה.	6.7
6.8 שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.	6.8

שמירה על עצים בוגרים	6.8
ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.	
סטיה ניכרת	6.9
1. מס' קומות מירבי יהיה כמצויין בנספח הבינוי. כל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית בכל תאי השטח למעט מבנים ומוסדות ציבור, הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
פסולת בניין	6.10
בעת מימוש התכנית, בזמן הבניה, יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובאישור הועדה המקומית.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.11
א. תנאים למתן היתרי בניה בתכנית: 1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. 2. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות, אשר תפרט: (א) מערכות התשתית: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה. (ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית. (ג) תאורת רחובות. (ד) כבישים ומדרגות. (ה) גבהי רצפות הכניסה לבנינים המתוכננים. (ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1:500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים בתאום עם מהנדס העיר. 3. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות ותאגיד המים לעיין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. 4. כתנאי למתן היתר בניה הגשת דו"ח אקוסטי לאיגוד ערים לאיכות הסביבה - אשקלון וחוף אשקלון. בהתאם למסקנות הדו"ח וחוות דעת האיגוד, ככל וידרשו, ייקבעו אמצעים למניעת מפגעי רעש. 5. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית הסדרת צומת צפניה רבין וצומת צפניה בן-צבי. ב. תנאים למתן היתרי בניה במגרשי המגורים: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי	

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו:

א. ביוב - פתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

ב. חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים).

ג. עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה.

3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. העתקת תשתיות יעשה בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא ינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישורו של חברת החשמל לתכנית.

5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת אישור רשות העתיקות ע"פ דרישותיה באותן חלקות אשר לגביהן רשומות הערות אזהרה כשטח מוכרז ע"י הרשות.

ג. תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים:

1. תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית לאישור מחלקת הדרכים בעיריית אשקלון. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים:

א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.

ב. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים.

ג. תכנון המסעות והמדרכות בתחום הדרכים.

ד. קווי ראייה בצמתים ובעקומות.

ה. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה. ו. הסדרי תנועה.

ז. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.

ח. תכנון נטיעות לאורך המדרכות כולל מערכת השקיה תת קרקעית המופעלת ע"י מחשב. נטיעות עצים יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים.

ט. שמירת מעבר נאות לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים, לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים, באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות.

י. תכנון מערכת התאורה בהתאם להנחיות אגף המאור בעיריית אשקלון.

יא. הטמעת הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.

ד. היתר בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון הבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.12

תשתיות

א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות

6.12	תשתיות
	בביצוע הנ"ל, וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס העיר יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה). תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הועדה המקומית. ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית של העיר אשקלון. ד. חשמל ותקשורת: 1) כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות. 2) תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם. 3) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד 2.00 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.00 מ' שנאי על עמוד 3.00 מ' מרחק מציר הקו: קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו 20.00 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'
6.13	חומרי חפירה ומילוי
	1. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בייניים וגריסה של עודפי חפירות ופסולת בנין בכפוף לאישור הועדה המקומית. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יוגדרו בזמן העבודות על-לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. סה"כ בשטח התכנית עודפי חפירה כ- 53000 מ"ק. תחשיב חפירה ומילוי בתכנית זו הינו הערכה על בסיס תכנון הפרמטרים המובאים בזאת. ניתן לחרוג מחישוב זה באישור הועדה המקומית. 2. עירום עודפי עפר - יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח, ובתנאי שלא ייפגע בצמחיה קיימת, זרימת מי נגר ועצים קיימים. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט. 3. עדיפות לשימוש בעודפי עפר היא בהתאם לסדר הבא (מהרצוי לפחות רצוי):

6.13	חומרי חפירה ומילוי
א. העדיפות העליונה היא לעשות שימוש בחומרים בתוך הפרויקט ככל הניתן. ב. במידהובכל זאת יפוגו חומרים אל מחוץ לפרויקט, העדיפות הראשונה היא להעבירם לצורך שימוש בפרויקטים אחרים. ג. כעדיפות אחרונה יועברו חומרים להטמנה ובמקרה זה ייעשה ניסיון לשימוש ככיסוי באתרי פסולת סובבים, כמילוי גלעיני סוללות או כחלק משיקום בורותבבצבות נטושים. 4. הטיפול בעודפי העפר ייעשה בהתאם למסמך המדיניות לחומרי חפירה ומילוי ולנוהל הטיפול בעודפי עפר אשר פורסמו ע"י משרד הפנים ב-2011 ועדכנו.	

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	עבודות הפיתוח והבניה למגורים יבוצעו בהינף אחד בכל מגרש.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רונאל אדריכלים אילה רונאל, אנטון סנדלר	עורך ראשי	חתימה:

