

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0200170

בזכויות 15 אשקלון

מחוז

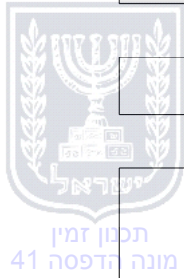
דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בשכונת מגדל, ברובע האמנים, באשקלון. במקורו יועד המגרש לשב"צ בשימוש קופת-חולים. מבנה קופת החולים הישן נהרס והשטח נותר פנוי. התכנית משנה את ייעוד המגרש למגורים משולב עם מסחר - מרתף חניה + קומת קרקע מסחרית + 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית. התכנית מציעה 42 יחידות דיור קטנות בשטחן (45 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד), בבניין בעל אופי עיצובי ייחודי המשלב אלמנטים מקומיים. השינוי יתרום למשיכת אוכלוסיה צעירה כגון אמנים וסטודנטים, אשר לצרכיהם מתאימות דירות קטנות, מתוך כוונה להחיות את האזור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בורוכוב 15 אשקלון
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	604-0200170
-------------	-------------

שטח התכנית	1.831 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"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 161063

קואורדינאטה Y 619547

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הנמצא בשכונת מגדל, ברובע האמנים, באשקלון.

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	בורוכוב	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1257	לא מוסדר	חלק		76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

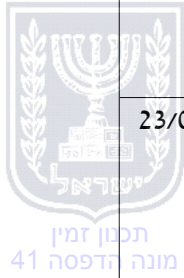
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
124/101/02/4	103

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
124 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 124/101/02/4 ממשיכות לחול.	4804	55	23/09/1999



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				עדו דאובר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדו דאובר		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		4	23/11/2015	יוסי מזרחי	24/11/2015	סקר עצים בוגרים- רשימת עצים-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/06/2017	עדו דאובר	08/06/2017	חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	23/11/2015	יוסי מזרחי	02/11/2016	סקר עצים לתב"ע-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	20/04/2016	יזאן זועבי	14/06/2017	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/06/2017	עדו דאובר	08/06/2017	מצב מאושר-חתום להפקדה	לא

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
	פרטי			דאאר ישראל בע"מ בניין והשקעות	תל אביב- יפו	אבן גבירול	76	03-6962114	03-6961123	erez@israel- mosseri.co.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דאאר ישראל בע"מ בניין והשקעות	תל אביב- יפו	אבן גבירול	76	03-6962114	03-6961123	erez@israel- mosseri.co.il

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	(1)	6	073-2021111	073-2021500	
בבעלות רשות מקומית			עיריית אשקלון - מחלקת נכסים	אשקלון	הגבורה	7	08-6792357	08-6792523	
חוכר			דאאר ישראל בע"מ בניין והשקעות	תל אביב- יפו	אבן גבירול	76	03-6962114	03-6961123	erez@israel- mosseri.co.il

(1) כתובת: רחוב שמאי 6, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר		דאובר אדריכלים 1998 בעמ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717		office@dauber-arch.co.il
	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		dror2000@bezeqint.net
הנדסה אזרחית, תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	יואן זועבי	121246	י.ט.הנדסה	נצרת	(1)		04-8244132	077-4703475	yazanyteng@gmail.com
אגרונום	אגרונום	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(2)		08-6755886	08-6754773	office@rimon-land.co.il

(1) כתובת: רחוב 5091, ת.ד. 8810.

(2) כתובת: ברכיה 49, חוף אשקלון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

התכנית מיועדת להקמת בנין מגורים ל-42 יח"ד וקומת קרקע מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1. קביעת שינוי יעוד המגרש ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ומסחר. תחום התכנית כולל חלק משביל ומדרך, השביל ישמש למעבר הולכי רגל ותשתיות.
2. סימון זיקת הנאה, בתחום המגרש, לאורך תוואי השביל והדרך במקביל לחזית המסחרית.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. הנחיות לתכנון מפורט ולעיצוב אדריכלי.
5. קביעת השימושים המותרים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.831

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,000	-1,000			מוצע שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ומסחר.
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+42	42		מוצע שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ומסחר.
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+2,300	2,300		מוצע שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ומסחר.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+610	610		מוצע שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ומסחר.

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	2
מגורים ומסחר	1
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	252	13.76
מבנים ומוסדות ציבור	1,400	76.42
שביל	180	9.83
סה"כ	1,832	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	252.78	13.80
מגורים ומסחר	1,398.63	76.35
שביל	180.47	9.85
סה"כ	1,831.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	יעוד דרך מאושרת ע"פ תכנית מאושרת. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילים להולכי רגל, נטיעות עצים ומעבר קווי תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. חתך הדרך, נטיעות, רצועות תשתיות וכו' יהיו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי מיקום השבילים ורוחבן יהיה בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר בקומת הקרקע- למעט עסקים כגון חנויות כלבו, סופר-מרקט, אולמות אירועים ואולמות בידור. ג. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין. ד. מתקנים טכניים ומחסנים. ה. חניון מעל ומתחת לקרקע.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) בתא שטח 1 יותר מבנה מגורים בגובה של 4 קומות מעל קומת מסחר גבוהה, הקומה העליונה תהיה קומה חלקית. בקומת הקרקע יותרו מסחר, מבואת כניסה, שטחי שירות ושטחים משותפים לדיירי הבנין וכן שטחי שירות ושטחים משותפים למסחר. הקומה החלקית תשמש לדירות גג ותהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזיתות המערבית והמזרחית. בחזיתות הצפונית והדרומית תהיה נסיגה של 2 מ' בלפחות 45% מאורך החזית. (2) לא יותרו דירות גן. (3) תותר בניית גזוזטראות (מקורות ובלתי מקורות) בשטח מקסימלי של 10 מ"ר לדירה, עפ"י המפורט בסעיף 5. בקומת הגג, תותר בניית גזוזטראות (מקורות ובלתי מקורות) בשטח מקסימלי של 15 מ"ר לדירה. לא תותרנה מרפסות לסירוגין. תותר הבלטת גזוזטראות עד קו מגרש בחזית הדרומית לכיוון השביל. ובחזית המערבית והצפונית תותר הבלטת מרפסות בשיעור של 2 מ' בהתאם לקן בניין עילי המסומן בתשריט (בצבע תכלת). (4) בקומת הקרקע יותרו מבואות, מסחר, מחסנים, חדרי טכניים, מועדון דיירים ושימושים משותפים לרווחת הדיירים. יוקצבו שטחים משותפים עבור בנין המגורים בקומת הקרקע, ע"פ החלוקה הבאה: לובי כניסה- 45 מ"ר, מועדון דיירים- 50 מ"ר, חדר עגלות- 10 מ"ר.

4.3

מגורים ומסחר

- (5) קומת המסחר תהיה בגובה של עד 4.5 מ'. חזיתות המסחר ייפנו לכיוון הרחוב והשביל.
- (6) תותר התקנת גגון קל המלווה את החזית המסחרית, ברוחב של 3 מ' עד לגבול המגרש בצדו המערבי ובבליטה של 1 מ' מעבר לגבול המגרש בצידו הדרומי (לכיוון השביל).
- (7) בחזית המערבית והדרומית, ברווח שבין החזית שתיבנה בפועל עד לגבול המגרש תסומן זיקת הנאה למעבר הציבור ותירשם בלשכת רישום מקרקעין. לא יותרו גדרות בחזיתות אלה.
- (8) תותר הקמת מרתף חניה, מחסנים וחדרים טכניים עד גבול המגרש. מיקום הכניסה לחניון יקבע בעת הוצאת היתר בניה.
- (9) גודל המחסנים הדירתיים לא יעלה על 6 מ"ר למחסן, יוצמד מחסן אחד לדירה.
- (10) בקומת הגג החלקית תותר הקמת 6 דירות גג.
- (11) חומרי הגמר אבן, טיח, זכוכית, אלמנטי ברזל ואלומיניום. הקומה המסחרית תחופה בחומר עיקרי אבן, וקומות המגורים בחומר עיקרי טיח.
- (12) חלוקת שטחי המסחר בקומת הקרקע תוגבל עד 150 מ"ר לעסק.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		שטח יח"ד (מ"ר)
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות	עיקרי							שרות	
מגורים ומסחר	מגורים	1	1398.63	2300	1500		3900	7700	550	42	33	17 (1)	4 (2)	3	
מגורים ומסחר	מסחר	1	1398.63	610	365			975	70				1 (3)		
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	1398.63	2910	1865		3900	8675	620	63	33	17	5	3	

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:

קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט. קו בנין תת קרקעי יהיה עד גבול מגרש.

תותר הבלטת גזוזטראות מקורות ולא מקורות ע"פ קו הבנין העילי המסומן בתכלת בתשריט.

שטחי השירות מתחת לקרקע יהיו משותפים למגורים ולמסחר.

400 מ"ר מסך השטחים העיקריים ישמשו למטרת גזוזטראות מקורות ולא מקורות.

שטח הקירוי בקומת הקרקע (גגון קל זיזי בלבד) כלול בשטחי השירות המותרים ע"פ האמור בטבלה.

תותר העברת שטחי שירות ממגורים למסחר ולהיפך באופן שאף שימוש לא יגדל ביותר מ-30%.

כל סטייה מהבלטת גזוזטראות בבנין ו/או קירוי הגגון הקל בקומת הקרקע מהמתואר בתשריט ובהוראות התכנית, תחשב לסטייה ניכרת מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל לגובה זה יותרו מעקות ואלמנטים טכניים.

(2) הקומה העליונה תהיה קומת גג בנסיגה כאמור בסעיף 4.3.2, 4 קומות מעל קומת מסחר.

(3) גובה מינימלי לקומת המסחר 2.75 מ' בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשקלון תכנית 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן היתר, במקרה של סתירה תקן החניה הארצי שיאושר ייקבע.

6.2**פיתוח סביבתי**

לפחות 20% משטח המגרש יתוכנן כשטח שיכלול שבילים, שטחים מרוצפים וגינון. (כולל גינון מעל מרתף/ עדניות וכד')

6.3**בניה ירוקה**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת וכיוצא בזה, בהתאם להנחיות ומדיניות עירית אשקלון התקפות לאותה העת.

6.4**ניהול מי נגר**

התכנית תכלול שטחים אשר תכסיתם פנויה לכל עומק הקרקע כדי לאפשר השהייה והחדרה טבעית של מי נגר עילי בשיעור של כ-15% מסך השטחים המיועדים למגורים, מסחר, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לתמ"א 34, ב"4, סעיף 23.3.1 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15%, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

אישור תכנית הביוב ברשות המקומית ואישור משרד הבריאות על אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאות היתרי הבניה. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. תנאי להיתר בניה לבית אוכל, יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה-אשקלון, בנושא רעש ואיכות אוויר.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

6.7**מתקנים ו/או שימושים זמניים**

תהיה שלביות בביצוע עד מימוש הדרך הסטאטוטורית. תותר חניה תפעולית בתחום התכנית, במקום בו ניתנת זיקת הנאה וגישת כלי רכב לחניון התת קרקעי.

6.8**חשמל**

הזנת החשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בהמשך, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' מרחק מתיל חיצוני ו-3.5 מ' מרחק מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' מרחק מתיל חיצוני ו-6 מ' מרחק מציר הקו.

6.8

חשמל

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ' מרחק מציר הקו.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ' מרחק מציר הקו.
אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר בקשת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. המבנה המתוכנן ממוקם בשכונה מאוכלסת ויתחבר לרשת הביוב העירונית הקיימת.
2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים 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.
3. חדרי אשפה ימוקמו בתוך הבניין, ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר. יתוכנן פינוי אשפה נפרד עבור עסקי המזון, בהתאם להנחיות שינתנו בעת הוצאת היתרי הבניה.
4. תחוב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הביוב ברשות המקומית.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

01. כללי:
- א. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתה/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקה עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.
02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.11

מסחר

תהיה כניסה נפרדת לעסקים ולאגף מגורים. במידה ויתוכננו עסקי מזון, לכל עסק מזון תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
עבור עסקי מזון, יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים.

6.12

תנאים למתן היתרי איכלוס

למימוש התכנית יידרש שידרוג תשתית מים קיימת והנחת קו חדש. עם סיום התכנון והסדרת תשלום דמי ההקמה, תאגיד מי אשקלון יניח תשתית מים מתאימה.

6.13

זיקת הנאה

רוחבה של זיקת ההנאה אשר תרשם בפועל תהא מגבול השביל/הדרך עד גבול הבניה בפועל ובהתאם למתואר בניספח הבינוי המנחה. שטח זה ירשם בלשכת רישום מקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית כל הפרויקט למעט מדרכות וחניה תפעולית בחזית הרחוב על פי המופיע בנספח התנועה, מצב ביניים.	
2	ביצוע ההתאמות בחזית הרחוב על פי המופיע בנספח התנועה, מצב סופי.	הריסת המבנים בתחום הדרך מצידה המערבי.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 10 שנים ממועד מתן תוקף.