

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0358978

186153A דיור מיוחד לימור אשקלון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. בכדי לעמוד בצורך בדיור מיוחד לזכאים באשקלון, יש להגדיל את הזכויות הקיימות בתכנית 116/101/02/4 בכדי לאפשר את הקמת הדיור הנדרש.
2. עיריית אשקלון מקדמת תכנית מתאר לשד' בן גוריון אשר בה הבתים לאורך הרחוב יהיו בני עשרים קומות. תכנית זו מאמצת את רוחה של תכנית המתאר שבהכנה לאור הימצאותה לאורך שד' בן גוריון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	186153A דיור מיוחד לימור אשקלון
		מספר התכנית	604-0358978
1.2	שטח התכנית		7.551 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ליך
		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 160127

קואורדינאטה Y 618873

1.5.2 תיאור מקום "שיכון הפולנים" אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	יואל	אשקלון
			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
63	55	חלק	מוסדר	1225
122	124	חלק	מוסדר	1654

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/07/1974		2023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101/02/4. הוראות תכנית 101/02/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 /02 /4
11/03/1999	2693	4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 109/101/02/4. הוראות תכנית 109/101/02/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	109 /101 /02 /4
12/11/1981	207	2762	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /4 23 ממשיכות לחול.	שינוי	23 /101 /02 /4
29/04/2002	2147	5070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /4 116 ממשיכות לחול.	שינוי	116 /101 /02 /4
06/12/1979		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /45 /17. הוראות תכנית 5 /45 /17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 /45 /17

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				אלישע האוסמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלישע האוסמן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		4	12/01/2016	דורון לנג	29/03/2016	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		36	26/02/2017	אנני גלר בלבן	26/02/2017	חוות דעת אקלימית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	26/02/2017	אלישע האוסמן	26/02/2017	נספח בינוי ופיתוח	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	26/02/2017	דני פוכס	26/02/2017	נספח תנועה וחניה	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	14/03/2017	אלה בוגדנוביץ'	15/03/2017	נספח ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	26/02/2017	דורון לנג	26/02/2017	תכנית סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		14/03/2017	אלישע האוסמן	19/03/2017	נספח מצב מאושר	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עמיגור ניהול נכסים בע"מ		הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ירושלים	המלך ג'ורג'	45	02-6202222	02-6202222	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל/ רשות הפיתוח	ירושלים	(1)	216	02-5456175		pniot@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית			אשקלון	אשקלון	(2)	7	08-6792222		
שוכר			המגבית המאוחדת לישראל בקנדה אינק	ירושלים	(3)		02-6202234		
אחר			הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ירושלים		45	02-6202222		

(1) כתובת: בנין שערי העיר

ת.ד. 36259 קומה 6.

(2) כתובת: ת.ד. 9001.

(3) כתובת: ת.ד. 7280.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אלישע האוסמן	24143	האוסמן אדריכלים ובוני ערים	תל אביב- יפו	הסוללים	6	03-5623027	03-5610607	office@hme- arch.com
מהנדס תנועה	מהנדס	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אלה בוגדנוביץ'	65669	אלה בוגדנוביץ' מהנדסי מים וביוב בע"מ	אשקלון	(1)		08-6755260	08-6729537	bogdano@be zeqint.net
מודד מוסמך	מודד	שגיא לוי	913	ביטל מאפ הנדסה ומדידות בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6345060		info@beetle map.co.il
יועץ אקלימי	יועץ	אנני גלר בלבן		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590252	03-9024224	annie.geller @avivameg.c om
מומחה לטיפול בעצים	סוקר עצים	דורון לנג		מומחה לטיפול בעצים- תכנון/יועץ/סק רי עצים	גבעת חיים אחוד	גבעת חיים (איחוד)				lang.doron@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7308.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיור מיוחד	דירות מגורים קטנות לפי הגדרתן בתכנית זו המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות למגורי זכאים בלבד. הדירות כאמור תהיינה בשכירות, או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה.
זכאים	זכאי ממשלת ישראל לדיור ציבורי בהתאם לכל דין

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

בניית יחידות דיור מיוחד לזכאים להשכרה ארוכת טווח ע"י שינויים בבינוי לרבות תוספות בנייה ותוספת קומות, בכדי להגדיל את זכויות הבנייה הקיימות בתכנית 116/101/02/4 ושינוי תקני חנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 בניית יחידות דיור מיוחד לזכאים.
- 2.2.2 תוספת שטחי בנייה.
- 2.2.3 הגדלת מספר הקומות מ-10 ל-20 קומות.
- 2.2.4 יצירת קומה טכנית על הגג.
- 2.2.5 קביעת הוראות לעניין חנייה.
- 2.2.6 בניית תחנת טרפו תת קרקעית.
- 2.2.7 קביעת הנחיות לנושא עצים בוגרים.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- 2.2.9 קביעת זכויות מגבלות והנחיות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	471		+144	327	יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	18,400		+2,650	15,750	מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר) 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	יעוד	תאי שטח כפופים
דיור מיוחד	1	דיור מיוחד	1
דרך מאושרת	3, 2	דרך מאושרת	2
שטח ציבורי פתוח	4	שטח ציבורי פתוח	4
סימון בתשריט		יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה		דיור מיוחד	1
בלוק עץ/עצים לעקירה		דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור		דיור מיוחד	1
בלוק עץ/עצים לשימור		שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר ברכב		דיור מיוחד	1
להריסה		דיור מיוחד	1
להריסה		דרך מאושרת	3, 2
להריסה		שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה		דיור מיוחד	1
מבנה להריסה		דרך מאושרת	2
מבנה להריסה		שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	5,718.2	75.73
דרך מאושרת	1,157.95	15.34
שטח ציבורי פתוח	675.01	8.94
סה"כ	7,551.16	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
75.73	5,718.2	דיר מיוחד
15.33	1,157.95	דרך מאושרת
8.94	675.01	שטח ציבורי פתוח
100	7,551.17	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
<p>א. דיור מיוחד לזכאים להשכרה ארוכת טווח. ב. שימושי עזר התומכים ישירות במגורים, כגון חניה, גינון, מתקני משחקים, חדרי אשפה, תחנת טרפו, משרד לתפעול האתר, מועדון דיירים, ממ"ד וכדומה.</p>	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>א. תותר בניית 3 בניינים במגרש. ב. לא יותרו חצרות פרטיות ביחידות גן. ג. גודל הדירות לא יעלה על 48 מ"ר עיקרי כולל מרפסות. לפחות 57 יחידות דיור, או 12% מכלל יחידות הדיור בפרויקט, הגדול מבין השניים, תהיינה מונגשות לאנשים בעלי מוגבלויות. ד. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בקומת הקרקע של כל מבנה. חומרי גמר: אבן/אלומיניום/זכוכית. מערכות טכניות כגון מזגנים, צינורות מים וכו' יוסתרו ויתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנים. גבול צפוני של תא שטח 1 יהיה נגיש לשצי"פ הגובל עם שד' בן גוריון.</p>	
ב	זכות מעבר לרכב
<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח זה יותר מעבר לרכב לשטח בנייני הציבור בתא שטח 1 על פי תכנית 116/101/02/4. השטח ירוצף או יגונן בהתאם לתכנית הפיתוח, שתאושר על ידי מהנדס הוועדה, ובתנאי שלא ימנע אפשרות לתנועת רכב.</p>	
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
<p>בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות: מתקני ספורט. גנים ציבוריים. רחבות ושבילים להולכי רגל ודרכי שירות.</p>	
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>לא תותר בנייה בתחום השטח הציבורי.</p>	
ב	קווי תשתית
<p>תותר מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>	

דרך מאושרת	4.3
<p data-bbox="1139 197 1257 231">שימושים</p> <p data-bbox="165 243 1257 330">הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה, לנטיעות עצי צל וכד'</p>	4.3.1
<p data-bbox="1161 342 1257 376">הוראות</p>	4.3.2
<p data-bbox="1066 388 1257 422">בינוי /או פיתוח</p> <p data-bbox="501 433 1257 468">מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בנייה כלשהי</p>	א

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
				מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות							
דיר מיוחד	מגורים	1	5718.2	0	9750	37	471	82.37	67	21	0	(1)
				200						0	1	
דיר מיוחד	מתקנים הנדסיים		5718.2							0	0	(1)

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
2850	קדמי (1) 0	1	מגורים מתקנים הנדסיים	דיור מיוחד דיור מיוחד

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>6.1.1 תירשם הערת אזהרה לזכות מעבר לציבור</p> <p>6.1.2 יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>6.1.3 הגשת תכנית פיתוח מפורטת בתחום תכנית (כולל תא שטח 3 (דרדך) ותא שטח 4 - שצ"פ מערב) לאישור ועדה מקומית.</p> <p>6.1.4 הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט יהוו תנאי להיתר ובאחריות מגישי התכנית.</p> <p>6.1.5 יש להציג את התכנון של הדירות המונגשות לאנשים בעלי מוגבלויות, ושל המרחבים הציבוריים המובילים אליהן, מאושר על ידי מורשה נגישות.</p> <p>6.1.6 פינוי פסולת-הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.7 טיפול בעודפי חפירה ומילוי-היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.</p> <p>6.1.8 יש לכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקני איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקנים טכניים, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>6.1.9 מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.10 חיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>6.1.11 אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>6.1.12 בדיקה אקוסטית למפגעי רעש משד' בן-גוריון וקביעת הנחיות בינוי לפתרוןם ככול שנדרש.</p> <p>6.1.13 היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.1.14 תכנון חדרי השנאים יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים.</p>	
6.2	חניה
<p>6.2.1 החניה תהיה עילית ובהתאם לנספח החניה המנחה.</p>	
6.3	עתיקות
<p>במידה ויתגלו עתיקות בשטחי העבודה יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות</p>	

6.3	עתיקות															
<p>העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>																
6.4	בניה ירוקה															
<p>הבנייה תהיה בהתאם לתקן בניה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בניה. שילוב מרכיבים של בנייה ירוקה יהיו בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>																
6.5	חשמל															
<p>תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p>																
<table border="0"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table>		סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														
<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>																
6.6	ניקוז															
<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>																
6.7	שמירה על עצים בוגרים															
<p>6.3.1 שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית. 6.3.2 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר. 6.3.3 תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>																
6.8	פיקוד העורף															
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>																
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה															
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור</p>																

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	רשות התעופה האזרחית.
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאים למתן היתרי איכלוס א. מתן טופסי 4 ותעודות גמר. ב. פיתוח השצי"פ במגרש ה 3 לפי תכנית 109/101/02/4 בתאום עם אגף התכנון בעיריית אשקלון.
6.11	תשתיות
	המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מטי"ש אשקלון.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח-1965
6.13	זכות מעבר לרכב
	בתא שטח 1 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
	מספר שלב תאור שלב
	1 התכנית תבוצע בשלמות.
	התנייה

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים.