

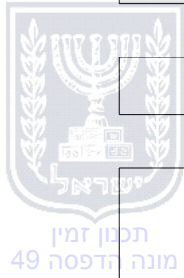
**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1048

אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אשקלון
סוג תכנית	תכנית מועדפת לדיור

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת ממוקמת בצפון מערב העיר אשקלון: בצפון דרך מנחם בגין הגובלת בתכנית התקפה של מתחם מ-7, במערב ובדרום שכונות מגורים קיימות ובמזרח אזור תעסוקה. התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר של אשקלון. מרחב התכנית בבעלות מדינה. בשטח התכנית נמצאים מערכות של תשתיות מים, ביוב וחשמל ומערכת ניקוז במובל אשר נלקחו בחשבון לעת הכנת התכנית: חלקם יועתקו למיקום חדש וחלקם שולבו בתכנון המוצע. כמו כן נמצאים 2 מתחמים של בתי קברות, וכן תחנת דלק בפאה המערבית ומפעלים בפאה המזרחית, מחוץ לגבולות התכנית.

התכנית מציעה מרקם אורבני המשתלב בגריד המגורים הקיים ומתחבר בהיבט התחבורתי אל מערכת הכבישים הקיימת המקיפה את שטח התכנית כ-750 דונם עם צפיפות בנייה ממוצעת של 15 יח"ד לדונם ו תכנון זמין מונה הדפסה 49

התכנית מאופיינת בשני שצ"פים מרכזיים הנמצאים בלב השכונה החדשה המשלבים לצידם שני משבצות קרקע בייעוד כבתי קברות קיימים, סביב שצ"פים אלו מוקמו ביניים רבי קומות הצופים אל שטחים ירוקים נרחבים וכן מתחמים בעלי חזית מסחרית וכיכר ראשית בלב השכונה. כמו כן מוקמו מבני ציבור בהתאם לפרוגרמה למבני ציבור הכוללים ביה"ס מקיף אחד, שני בתי ספר יסודיים וכן גני ילדים, מעונות ומתנ"ס הפזורים בשכונה בהתאם למרחקי ההליכה המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1048

1.2 שטח התכנית 749.686 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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	161641
קואורדינאטה Y	620225

### 1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא בצמוד לכביש הכניסה לעיר אשקלון דרך מנחם בגין. גבולות התכנית: צפון - דרך מנחם בגין, דרום - שכונת אלי כהן, מזרח - כביש התעשייה, מערב - המשך רחוב יצחק רבין.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1194	מוסדר	חלק		48-49
1195	מוסדר	חלק	51	
1196	מוסדר	חלק	70-78, 80-91, 95-102, 104, 106	79, 92
1197	מוסדר	חלק	78-93, 95-100	77, 94, 101-102
1198	מוסדר	חלק	52	48, 50, 53, 72
1200	מוסדר	חלק		64, 69, 73, 75-77
1201	מוסדר	חלק	43-44, 53, 56, 66, 68, 70, 73-74, 78, 80	37-38, 54-55, 59, 64, 77, 82, 92, 112, 158
1217	מוסדר	חלק	97-100, 102	54, 101
1218	מוסדר	חלק	75-77, 113, 116	
1219	מוסדר	חלק	92-107, 111-119, 125, 128, 132, 134, 137	127, 130, 136
1220	מוסדר	חלק		46-47, 74-76
1221	מוסדר	חלק	40-45	29, 38
2383	מוסדר	חלק		2, 4, 55, 68, 92-93, 98
2518	מוסדר	חלק		19, 32, 36, 39
2881	מוסדר	חלק		26

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	אישור ע"פ התמ"א	כפיפות	תמא/ 39



**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				אליעזר ארמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אליעזר ארמון		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	19/09/2017	אליעזר ארמון	19/09/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		28/03/2017	ברני גטניו	28/03/2017		לא
פיתוח תשתית	מנחה	1: 1250	1	19/09/2017	אליעזר ארמון	19/09/2017	קומפילצית תשתיות	לא
איכות הסביבה	מנחה		41	18/09/2017	אלדד שרוני	18/09/2017	נספח סביבתי	לא
בדיקות ארכאולוגיות	מנחה		6	11/12/2016	סער גנור	18/05/2016	חממה - סקר שכונת אבן עזרא	לא
סקר סייסמי	מנחה		32	01/03/2016	עזי זלצמן	28/03/2016	סקר והכנת הנחיית לסיכונים סייסמיים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		23	19/09/2017	אופיר קהת	19/09/2017	נספח חברתי כלכלי	לא
תנועה	מנחה		113	28/12/2016	רן זילברשטיין	09/02/2017	בדיקת השלכה תחבורתית	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	19/09/2017	אמיר טיקטין	19/09/2017	נספח חשמל	לא
ביוב	מנחה		6	15/01/2017	שמואל בדולח	08/02/2017	נספח ביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/09/2017	שמואל בדולח	25/09/2017	נספח ביוב	לא
מים	מנחה		6	15/01/2017	שמואל בדולח	08/02/2017	נספח מים - פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/09/2017	שמואל בדולח	19/09/2017	נספח מים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		33	15/11/2016	שמואל בדולח	09/02/2017	נספח ניהול מי נגר וניקוז - פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	19/09/2017	שמואל בדולח	19/09/2017	נספח ניהול מי נגר וניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	19/09/2017	יורם מילר	19/09/2017	נספח נוף וחתכים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2000	1	26/09/2017	יורם מילר	26/09/2017	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	19/09/2017	גבריאל לוטן	19/09/2017	נספח כבישים - חתכים 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	19/09/2017	גבריאל לוטן	19/09/2017	נספח כבישים - חתכים 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	19/09/2017	גבריאל לוטן	19/09/2017	נספח כבישים - תנוחה	לא
תנועה	רקע		1	01/05/2016	גבריאל לוטן	04/04/2017	ריכוז עבודות עפר	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח שביל אופניים	19/09/2017	גל גרונר	19/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	19/09/2017	גל גרונר	19/09/2017		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחתכים	19/09/2017	גל גרונר	19/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



**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		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

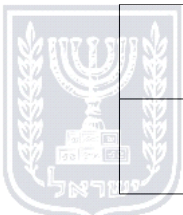
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	08-5318870	02-5318878	

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318878	

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

**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	אליעזר ארמון	35179	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287669		office@armon-arch.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	שמואל בדולח	6533	חג"מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	carmit@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	-	דטהמפ	תל אביב- יפו	הירקון	67	03-7541036	03-7516356	ilanba@data-map.com
ארכיאולוג	ארכיאולוג	סער גנור		מינהל שימור ברשות העתיקות	עומר	(1)		02-6204700	08-6467092	saarg@isranti-que.org.il
יועץ תנועה	מהנדס	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	-	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה (2)	3	04-8681111	04-8681112	ha@office-amymettom.co.il
גיאולוג	יועץ	עזי זלצמן	-	דר עזי זלצמן ובעז זלצמן גאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez-reqint.net
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	05284	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	1	08-9310500	08-9310500	tiktin@tiktin.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כבישים וניקוז	מהנדס	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	רמת גן	ראש פנה	27	03-6775591	03-6775594	glotan@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mbtlv.com
פרוגרמטור	מתכנן	אופיר קהת		חלופה קה"ת בע"מ	תל אביב- יפו	לונדון בצלאל	4	03-5188607	050-8966052	offir@kehat.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	16	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת : גני התעשייה, ת.ד 271.

(2) כתובת : ת.ד 4579.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-75 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.

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 והתאמת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, למוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, שצ"פ ובית עלמין משולבים במערכת כבישים מותאמת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
- א. מייעוד קרקע חקלאית לייעוד מגורים.
- ב. מייעוד תעשייה לייעוד תעסוקה.
2. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 3,976 יח"ד.
3. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור.
4. הנחיות לשטחים פתוחים ציבוריים ודרכים.
5. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שמושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. לרבות קווי בניין, מספר קומות, התפלגות שטחי הבניה בין הקומות, גובה בניה מרבי וכיו"ב.
6. התווית דרכים חדשות.
7. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הנחיות סביבתיות.
9. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל, מסחר ותעסוקה, מתקנים טכניים ובית עלמין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

749.686

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	250		+250		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	20,000		+20,000		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	189,141		+189,141		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוככם 1118 דירות קטנות	3,726		+3,726		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	371,470		+371,470		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	11,364		+11,364		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	32,770		+32,770		מ"ר	תעסוקה (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
בית קברות	981, 980
דיור מיוחד	150
דרך מאושרת	720 - 703, 701, 700
דרך מוצעת	825 - 817, 815 - 800
חניון	303 - 300
מבנים ומוסדות ציבור	421 - 400
מגורים ג'	123 - 100
מגורים ד'	204 - 200
מגורים ומסחר	1008 - 1000
מסחר	1503
מסחר ותעסוקה	1502 - 1500
שטח ציבורי פתוח	621 - 617, 615 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	717, 715, 710, 705 - 703, 701, 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	821, 818, 811, 809, 808, 806, 801
		824
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	303
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	407
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	120, 118, 113 - 111, 104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	609, 600
בלוק תחנת כח	שטח ציבורי פתוח	615, 614, 610, 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	703
גבול מגבלות בניה	חניון	303
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	600
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	981, 980
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	150
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	717 - 713, 710, 708 - 704
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	800 - 802, 804, 805, 808, 811 -
דרך / מסילה לביטול	חניון	303, 301
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	420, 416, 412 - 407, 403, 400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	102 - 105, 108, 111 - 113, 116 -
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	122, 120
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	202, 201
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1007, 1006, 1003
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	610 - 607, 605, 603, 601, 600
זיקת הנאה למעבר ברכב	דיור מיוחד	150
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	703, 701
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	822, 813, 811, 801
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	802
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	407
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	122
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1006, 1001, 1000
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	610
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	דיור מיוחד	150
חזית מסחרית	דרך מאושרת	706, 701, 700
חזית מסחרית	דרך מוצעת	822, 815 - 811, 807, 805
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	408
חזית מסחרית	מגורים ג'	105
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1008 - 1000
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	610
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	701, 700
קו חשמל מתח גבוה	חניון	302
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	407
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ומסחר	1003 - 1000
קו חשמל מתח גבוה	מסחר	1503
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	611, 610
קו מים עיילי	דרך מאושרת	718, 710, 701, 700
קו מים עיילי	דרך מוצעת	809, 803, 801
קו מים עיילי	מגורים ד'	200
קו מים עיילי	מסחר ותעסוקה	1500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	619 - 617, 609, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	980
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיור מיוחד	150
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	717, 710, 706
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	800, 801, 807, 809, 811 - 813, 815
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	825
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	420, 418, 411 - 408
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	120, 118, 117, 106, 102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	1007, 1002, 1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור		609

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	15,983	2.13
דרך מאושרת	137,053	18.28
מגורים	33,031	4.41
קרקע חקלאית	317,738	42.38
שצ"פ	42,176	5.63
תעשייה	203,705	27.17
<b>סה"כ</b>	<b>749,686</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	15,518.6	2.07
דיור מיוחד	8,333.24	1.11
דרך מאושרת	124,653.72	16.63
דרך מוצעת	104,741.47	13.97
חניון	5,231.33	0.70
מבנים ומוסדות ציבור	111,422.56	14.86
מגורים ג'	160,211.66	21.37
מגורים ד'	38,704.12	5.16
מגורים ומסחר	58,933.28	7.86
מסחר	668.82	0.09
מסחר ותעסוקה	27,316.47	3.64
שטח ציבורי פתוח	93,951.67	12.53
<b>סה"כ</b>	<b>749,686.93</b>	<b>100</b>




**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה. ג. מעונות יום וגני ילדים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. הנחיות לבינוי דירות גן : דירות גן ייבנו בעדיפות לכיוון השטחים הירוקים (שצ"פ) והגינה הפרטית תופנה לכיוון שטחים אלו. 3. בכל מבני המגורים הפונים אל קרנות הרחוב - החזית תהיה קטומה ב-45 מעלות וכל הכניסות הראשיות יהיו דרכן. יתאפשר פתרון אדריכלי אחר כפי שיאושר בתכנית הבינוי. 4. בחזיתות הפונות לכיוון הדרכים : השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבניין. תמהיל : א. בתאי השטח המיועדים למגורים לפחות 30% מכלל כמות יחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות. ב. ניתן לשנות את תמהיל יח"ד המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b> תכנית שטח מרתפי החניה בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח תא השטח על מנת לאפשר מונה הדפסה 49
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ג. מעונות יום וגני ילדים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. הנחיות לבינוי דירות גן : דירות גן יבנו בעדיפות לכיוון השטחים הפתוחים (שצ"פ) והגינה הפרטית תופנה לכיוון שטחים אלו. 3. בכל מבני המגורים הפונים אל קרנות הרחוב- החזית תהיה קטומה ב- 45 מעלות וכל הכניסות הראשיות יהיו דרכן. יתאפשר פתרון אדריכלי אחר כפי שיאושר בתכנית הבינוי. 4. בחזיתות הפונות לכיוון הדרכים : השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבניין. תמהיל : א. בתאי השטח המיועדים למגורים לפחות 30% מכלל כמות יח"ד יהיו קטנות. ב. ניתן לשנות את תמהיל יח"ד המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת



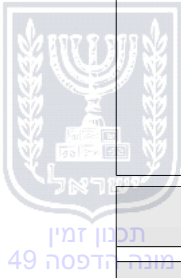
4.2	<b>מגורים ד'</b>
	<p>מהנדרש בחוק.  מרתפים- תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.</p>
4.3	<b>מגורים ומסחר</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים  2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה  3. מסחר בקומת הקרקע הכולל: מסחר קמעוני, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים  4. מעונות יום וגני ילדים</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי הפיתוח והעישוב האדריכלי ובהתאם לסעיף הוראות הבינוי בפרק 6.  2. תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע. מיקום החזיתות המסחריות תהיינה לכיוון הרחבה העירונית בקו בניין אפס.  3. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 4.25 מ'. בעסקי מזון לא יפחת גובה הקומה מ- 2.75 מ'.  4. רוחב קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק 15 מ' לפחות.  5. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים.  6. תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.  7. לובי הכניסה יהיה מופרד לחלוטין משאר השימושים בבניין והכניסה אליו תתאפשר אך ורק לדיירי יח"ד למגורים.  8. כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי יוכר כזיקת הנאה למעבר רגלי- שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית.  9. בשטח זיקת הנאה יותרו בניית מדרגות, רמפות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים בתנאי שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי.  10. באזורים אלו יחויב קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. הקירוי יהיה מחייב ואחיד על כל הרחוב המסחרי.  11. תחויב הרחוקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.  12. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון.  13. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדר שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.</p> <p>תמהיל:</p> <p>1. בתאי השטח בייעוד זה 20% מכלל כמות יח"ד יהיו יחידות דיור קטנות.  2. ניתן לשנות את תמהיל יח"ד המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות לא יפחת מהנדרש</p>

<p><b>מגורים ומסחר</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
	<p>בחוק.</p>
<p><b>דיוור מיוחד</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>1. דיוור מיוחד לרבות דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012. 2. חזית מסחרית הכוללת את כל סוגי המסחר קמעוני ושירותים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדים ביניהם. 2. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי ובהתאם לסעיף הוראות הבינוי בפרק 6. 3. תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע. מיקום החזיתות המסחריות תהיינה לכיוון הרחבה העירונית בקו בניין אפס. 4. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 4.25 מ'. בעסקי מזון לא יפחת גובה הקומה מ- 2.75 מ'. 5. רוחב קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק 15 מ' לפחות. 6. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים. 7. תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 8. לובי הכניסה יהיה מופרד לחלוטין משאר השימושים בבניין והכניסה אליו תתאפשר אך ורק לדיירי יח"ד למגורים. 9. כל השטח בחזית המסחרית ברוב שיוגדר בתכנית הבינוי יוכר כזיקת הנאה למעבר רגלי- שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית. 10. בשטח זיקת הנאה יותרו בניית מדרגות, רמפות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים בתנאי שלא יחסם רוחב המעבר במעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי. 11. באזורים אלו יחויב קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. הקירוי יהיה מחייב ואחיד על כל הרחוב המסחרי. 12. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 13. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון. 14. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדר שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ב</p> <p>1. שטחה העיקרי של יח"ד לא יעלה מ- 70 מ"ר.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>1. במגרש 407 ישמש עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של</p>	

	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
	<p>תרבות, ספורט, חברה ודת כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצורכי: בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.</p> <p>4. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד, או לשנות את השימוש לשימוש ציבורי אחר המתאפשר על פי השימושים המפורטים בס"ק 1.</p> <p>2. שילוב המסחר בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע.</p> <p>ב. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>3. בתאי שטח בהם מסומן קו בניין 0 בתשריט, קו בניין 0 מחייב יהא לאורך לפחות 30% מחזית המבנים. למעט בשימושי גן ילדים ומעונות יום בהם קו הבניין יהא 5מ'.</p>	
	<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.6</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>משרדים לרבות מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים עסקיים, פיננסיים, אולמות תצוגה, מוסדות להכשרה מקצועית, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 2% מזכויות הבנייה במגרש, מהקומה השנייה ואלך יותר בנית קומות משרדים.</p> <p>גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>2. כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי יוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית.</p> <p>3. בשטח זיקת ההנאה יותרו בניית מדרגות, רמפות, דרגנועים ומעליות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים בתנאי שלא יחסם רוחב המעבר והשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי.</p> <p>4. יותר קירוי אקלימי באזורים אלו בהתאם להנחיות העיצוב האדרכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה.</p> <p>5. ניתן למקם את הקירוי הנ"ל (הארקדה) על קו בנין "אפס" כלפי הרחובות הציבוריים.</p> <p>6. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית עם הגישה לכניסה.</p> <p>7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>8. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>9. לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם</p>	

<b>4.6</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.
<b>4.7</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. כל סוגי המסחר הקמעונאי, בתי אוכל, מסעדות וכ"ו.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעל על 30% משטח קומת המסחר. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון. 4. 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 רצפה אטומה.
<b>4.8</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מסחר עבור קיוסקים, בתי קפה, מסעדות וכ"ו. 3. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים תת-קרקעיים. 4. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות. 5. שירותים ציבוריים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. בתי קפה, מסעדות ומזנונים - ימוקמו בקומת הקרקע, גובה הקומה עד גובה פנימי של 6.5 מ'. בשצ"פ ששטחו גדול מ- 2 דונם תותר הקמתם בהיקפי בינוי של עד 3% מתוך סך זכויות הבניה הכוללים ובהיקף בינוי שלא יעלה על 150 מ"ר. - תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח הקומה. - לא ניתן למקמם בתחום רדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתייה. 2. מיקום המבנים עפ"י תכנית בינוי בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מחזור.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	1. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 2. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.

<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>3. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p> <p>4. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ, חתך הדרך יתוכנן כך שתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. מתקני מחזור.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>1. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>2. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>3. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.</p> <p>4. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ'. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p> <p>6. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יתוכנן כך שתינתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>
<b>4.11</b>	<b>חניון</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חניה ציבורית.</p> <p>ב. מדרכות להולכי רגל, שטחי גינון, סככות צל, עמדת שומר מקורה, תאורת רחוב ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ג. חדרי שנאים.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. בתא שטח 303 יוקם מסוף תחבורה תפעולי זמני. לאחר הקמת מרכז התחבורה הקבוע לפי תכנית תמ"ל/1006 סעיף 4.16 ייעודי קרקע ושימושים - ישונה ייעוד השטח לשצ"פ.</p>
<b>4.12</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כבית עלמין מקומי בהתאם לת.ב.ע 101/02/4
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>



4.12	בית קברות
	1. תותר בניית מבנים הכרוכים בהפעלתו של בית העלמין והקמת סככות צל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



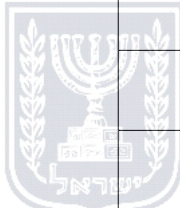


תכנית מס': תמל/ 1048 - שם התכנית: אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה 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	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
		2	14	47	182	45	452	39420	13940	8190	17290	8713	203		מגורים ד'
		2	14	47	156	45	504	31979	10139	7020	14820	6345	204		מגורים ד'
			1	4.5			4	70		35	35	1750	300		חניון
			1	4.5			4	13		6	7	333	301		חניון
			1	4.5			4	55		28	28	1380	302		חניון
			1	4.5			4	70		35	35	1766	303		חניון
			4	19		70	240	2556		746	1811	1065	400		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	2554		745	1809	1064	401		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	2501		729	1771	1042	402		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	24175		7051	17124	10073	403		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	2794		815	1979	1164	404		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	2294		669	1625	956	405		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	3173		925	2247	1322	406		מבנים ומוסדות ציבור
		1	4	19		70	280	114618	16373	28655	69590	40934	407		מבנים ומוסדות ציבור
			1	7		70	20	8187		2456	5731		407	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	12290		3687	8603	5121	408		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	3370		1011	2359	1404	409		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנית מס': תמל/ 1048 - שם התכנית: אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי						שרות
			4	19			70	240	2290			687	1603	954	410		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	3943			1183	2760	1643	411		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	2546			764	1782	1061	412		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	4118			1201	2917	1716	413		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	5774			1684	4090	2406	414		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	5803			1693	4111	2418	415		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	5803			1740	4063	2418	416		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	11993			3498	8495	4997	417		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	10567			3082	7485	4403	418		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	23042			6912	16130	9601	419		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	25641			7692	17949	10684	420		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	11863			3559	8304	4943	421		מבנים ומוסדות ציבור
			1	4.5				6	372			186	186	6199	600		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	532			266	266	8870	601		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



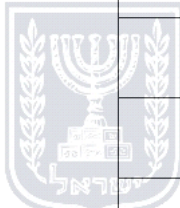
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

תכנית מס': תמל/ 1048 - שם התכנית: אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה 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	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			1	4.5				6	142			71	71	2355	602		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	267			134	134	4458	603		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	230			115	115	3832	604		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	95			47	47	1575	605		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	95			47	47	1578	606		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	106			53	53	1768	607		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	108			54	54	1808	608		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				4	594			297	297	14855	609		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				4	573			286	287	14336	610		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	126			63	63	2093	611		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	108			54	54	1803	612		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				10	64			31	32	642	613		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	439			219	220	7311	614		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				4	515			257	258	12875	615		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



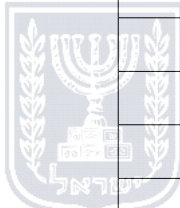
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

תכנית מס': תמל/ 1048 - שם התכנית: אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה 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	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
			1	4.5				6	149			75	75	2485	617		שטח ציבורי פתוח	
			1	4.5				6	66			33	33	1108	618		שטח ציבורי פתוח	
			1	4.5				6	106			53	53	1766	619		שטח ציבורי פתוח	
			1	4.5				10	74			37	37	742	620		שטח ציבורי פתוח	
			1	4.5				6	88			44	44	1460	621		שטח ציבורי פתוח	
			1	4.5				10	87			43	44	867	980		בית קברות	
			1	4.5				4	586			293	293	14647	981		בית קברות	
		1	9	34		32	55	184	8738	3798	1900	3040	4745	1000	מגורים	מגורים ומסחר		
			1	7			55	10	475			142	332	1000	מסחר	מגורים ומסחר		
		1	9	34		32	55	175	9184	4204	1940	3040	5254	1001	מגורים	מגורים ומסחר		
			1	7				10	523			157	368	1001	מסחר	מגורים ומסחר		
		1	9	34		64	55	231	14395	4985	3330	6080	6236	1002	מגורים	מגורים ומסחר		
			1	7				10	624			187	437	1002	מסחר	מגורים ומסחר		
		1	14	50		136	55	341	25797	6057	6820	12920	7562	1003	מגורים	מגורים ומסחר		
			1	7				10	756			227	529	1003	מסחר	מגורים ומסחר		
		1	9	34		96	55	230	21522	7482	4920	9120	9351	1004	מגורים	מגורים ומסחר		
			1	7				10	915			260	655	1004	מסחר	מגורים ומסחר		
		1	9	34		64	55	236	14310	4850	3380	6080	6061	1005	מגורים	מגורים ומסחר		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



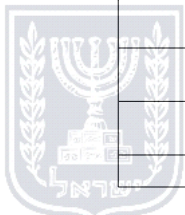
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

תכנית מס': תמל/ 1048 - שם התכנית: אשקלון אבן עזרא מ-7 דרום

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
			1	7				10	606			182	424		1005	מסחר	מגורים ומסחר	
		1	9	34		64	55	210	16069	6109		3880	6080	7639	1006	מגורים	מגורים ומסחר	
			1	7				10	764			229	535		1006	מסחר	מגורים ומסחר	
		1	9	34		64	55	238	14187	4777		3330	6080	5970	1007	מגורים	מגורים ומסחר	
			1	7				10	597			179	418		1007	מסחר	מגורים ומסחר	
		1	14	50		104	55	337	20530	4870		5780	9880	6097	1008	מגורים	מגורים ומסחר	
			1	7				10	610			183	427		1008	מסחר	מגורים ומסחר	
		1	10	42			50	250	21120	6758		4224	10138	8448	1500	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			1	7				2	169			42	127		1500	מסחר	מסחר ותעסוקה	
		1	10	42			50	250	20203	6465		4041	9697	8081	1501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			1	7				2	162			40	121		1501	מסחר	מסחר ותעסוקה	
		1	10	42			50	250	26948	8623		5390	12935	10779	1502	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			1	7				2	216			54	162		1502	מסחר	מסחר ותעסוקה	
			2	7			25	25	167			50	117	669	1503		מסחר	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



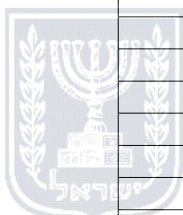
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מ"ר מפולשת (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
1248				100		מגורים ג'
1872				101		מגורים ג'
1248				102		מגורים ג'
1248				103		מגורים ג'
1728				104		מגורים ג'
1344				105		מגורים ג'
	1210			105	מסחר	מגורים ג'
1080				106		מגורים ג'
1164				107		מגורים ג'
1224				108		מגורים ג'
1224				109		מגורים ג'
1224				110		מגורים ג'
1224				111		מגורים ג'
456				112		מגורים ג'
1224				113		מגורים ג'
792				114		מגורים ג'
576				115		מגורים ג'
1152				116		מגורים ג'
768				117		מגורים ג'
960				118		מגורים ג'
1164				119		מגורים ג'
1536				120		מגורים ג'
768				121		מגורים ג'
768				122		מגורים ג'
864				123		מגורים ג'
3000				150		דזור מיוחד
	920			150	מסחר	דזור מיוחד
2184				200		מגורים ד'
1560				201		מגורים ד'
2184				202		מגורים ד'
2184				203		מגורים ד'
1872				204		מגורים ד'
				300		חניון
				301		חניון
				302		חניון

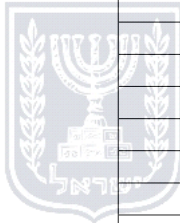


תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

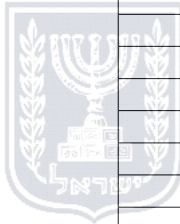


תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קומות עמודים מפולשת (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
				303		חניון
				400		מבנים ומוסדות ציבור
				401		מבנים ומוסדות ציבור
				402		מבנים ומוסדות ציבור
				403		מבנים ומוסדות ציבור
				404		מבנים ומוסדות ציבור
				405		מבנים ומוסדות ציבור
				406		מבנים ומוסדות ציבור
				407		מבנים ומוסדות ציבור
				407	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				408		מבנים ומוסדות ציבור
				409		מבנים ומוסדות ציבור
				410		מבנים ומוסדות ציבור
				411		מבנים ומוסדות ציבור
				412		מבנים ומוסדות ציבור
				413		מבנים ומוסדות ציבור
				414		מבנים ומוסדות ציבור
				415		מבנים ומוסדות ציבור
				416		מבנים ומוסדות ציבור
				417		מבנים ומוסדות ציבור
				418		מבנים ומוסדות ציבור
				419		מבנים ומוסדות ציבור
				420		מבנים ומוסדות ציבור
				421		מבנים ומוסדות ציבור
				600		שטח ציבורי פתוח
				601		שטח ציבורי פתוח
				602		שטח ציבורי פתוח
				603		שטח ציבורי פתוח
				604		שטח ציבורי פתוח
				605		שטח ציבורי פתוח
				606		שטח ציבורי פתוח
				607		שטח ציבורי פתוח
				608		שטח ציבורי פתוח
				609		שטח ציבורי פתוח
				610		שטח ציבורי פתוח
				611		שטח ציבורי פתוח
				612		שטח ציבורי פתוח
				613		שטח ציבורי פתוח
				614		שטח ציבורי פתוח
				615		שטח ציבורי פתוח

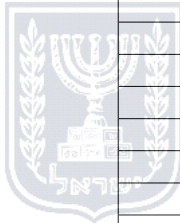


תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

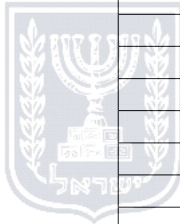


תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קומות עמודים מפולשת (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
				617		שטח ציבורי פתוח
				618		שטח ציבורי פתוח
				619		שטח ציבורי פתוח
				620		שטח ציבורי פתוח
				621		שטח ציבורי פתוח
				980		בית קברות
				981		בית קברות
384				1000	מגורים	מגורים ומסחר
	425			1000	מסחר	מגורים ומסחר
384				1001	מגורים	מגורים ומסחר
	465			1001	מסחר	מגורים ומסחר
768				1002	מגורים	מגורים ומסחר
	400			1002	מסחר	מגורים ומסחר
1632				1003	מגורים	מגורים ומסחר
	680			1003	מסחר	מגורים ומסחר
1152				1004	מגורים	מגורים ומסחר
	650			1004	מסחר	מגורים ומסחר
768				1005	מגורים	מגורים ומסחר
	480			1005	מסחר	מגורים ומסחר
768				1006	מגורים	מגורים ומסחר
	920			1006	מסחר	מגורים ומסחר
768				1007	מגורים	מגורים ומסחר
	480			1007	מסחר	מגורים ומסחר
1248				1008	מגורים	מגורים ומסחר
	760			1008	מסחר	מגורים ומסחר
				1500	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				1500	מסחר	מסחר ותעסוקה
				1501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				1501	מסחר	מסחר ותעסוקה
				1502	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				1502	מסחר	מסחר ותעסוקה
				1503		מסחר



תכנון זמין מונה הדפסה 49



תכנון זמין מונה הדפסה 49

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:

הערה (1) - מפלס ה-0.00+ של הבניין לצורך חישוב זכויות בניה ע"פ הטבלה שבסעיף 5 שלהלן יהיה מפלס הכניסה הראשית.

- הערה (2) - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (יש לכלול את כל שטחי השירות המתוכננים לרבות חניה מחסנים , חדרים טכניים)
- הערה (3) - בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- הערה (4) - תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- הערה (5) - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- הערה (6) - הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +130 מטר מעל פני הים.
- הערה (7) - שטח גלריה יחושב כשטח עיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. גובה קירות תמך יהיה 1.5 מ' לכל היותר.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית של תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית. או לחלקים מימנה התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
  2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
  3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, כניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרשים.
  5. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים ועיצוב הקירוי האקלימי בבניינים עם שימושים מסחריים.
  6. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
  7. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
  8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
  9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
  10. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.
  11. מיקום מסעדות בשצ"פים יקבע בתכנית הבינוי ויחייב תשריט חלוקה לתנאי למתן היתר בנייה.
  12. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ג. תשתיות ביוב: תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר. במידה ולא קיים פתרון ביוב תנאי להיתר ליחידות אלה הינו הוצאת היתר בניה למט"ש.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח אשר כוללים תשתית קווי מקורות/חשמל/ביוב הוא העתקה/הטמנה של קווים כמסומן במסמכי התכנית.

## 6.3

## איכות הסביבה

1. במגרשים המשלבים מסחר ויעוד נוסף תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בנושאים הבאים:
    - א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ונקיטת האמצעים לעמידה במפלסי הרעש ככל הנדרש בהתאם למסקנותיה.
    - ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.
  - תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. חצרות משק, אזורי תפעול, פריקה וטעינה ייקורו ויורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור.
  - ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
2. קידוחי קרקע ודיגומים:
    - א. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.
    - ב. תנאי לאישור תכנית פיתוח בגבול המזרחי של התכנית, בתאי שטח 1500-1502, היינו ביצוע תכנית דיגום קרקע שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי לכל ביצוע עבודות פיתוח בתחומי מגרשים אלה היינו פינוי כל הקרקע המזוהמת באם תימצא בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
    - ג. תנאי להיתר עבור תכנית פיתוח במגרשים אלו יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה/ היחידה הסביבתית בדבר עמידה בערכי הסף לזיהום קרקע.
  3. תנאי להיתר בניה לכל המגרשים הצמודים לגבול מזרח ודרום היינו נספח סביבתי המציג את פוטנציאל המפגעים מתחום אזור התעסוקה הסמוך ואת האמצעים הנדרשים למניעת מפגעי ריחות, אוויר ורעש. הנספח יאושר ע"י היח"ס של הרשות העירונית.
  4. הנחיות לעניין אצירה ופינוי אשפה יהיו לפי הנחיות מנהל הנדסה/ מחלקת תברואה בעיריית אשקלון.

## 6.4

## פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תתאפשר העברת קווי תשתיות בכל תחום התכנית ובלבד שבמגרשים הפרטיים תוגבל העברתם בין קו הבניין לגבול המגרש
- ג. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שייאושר עפ"י דין כמסומן במסמכי התכנית - קו מקורות ממגרשים: 116-119 לרצועת שצ"פים מס' 600, 604-608 בתיאום עם חברת מקורות, קו חשמל במגרשים:

<p><b>6.4 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1000-1003, 302, 407 יוטמן לאורך כביש מס' 72 (רחוב אלי כהן).</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ניקוז וניהול מי הנגר :</p> <p>א. היתרי הבניה יינתנו בהתאם לתכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ב. פתרון ניקוז הכבישים בשכונות יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. נגר עילי בעל פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, ויעמוד בכללי שפכי מפעלים (2011)</p> <p>ד. בשטחי המגרשים יוותרו 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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומיו מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ה. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגות ושיפעים מתוכננים בחצרות.</p> <p>ו. 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>ז. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>ח. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשתיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ט. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מים :</p> <p>א. לפני תחילת עבודות הפיתוח יש לבצע הסטה של קווי מקורות קיימים החוצים את שטח התכנית. תכנון הקווים וביצועם יהיה בתאום עם חברת מקורות.</p> <p>ביוב :</p> <p>א. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.</p> <p>ג. קידוחי מים :</p> <p>1. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>2. באזור מגן ב-אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר, או מבני ציבור</p> <p>3. באזור מגן ג' אסורה כל בניה או התקנה או פעילות העלולים לגרום זיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב ראשי, אזור תעשייה, או אזור השקיה בקולחין.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים הנלווה לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>	



<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיאפשר המשך קיום העץ.

<b>6.8</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 חציבה ומילוי</p> <p>3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>

<b>6.9</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>-חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>-כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עליליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p style="text-align: center;">3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p style="text-align: center;">2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p style="text-align: center;">5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה</p> <p style="text-align: center;">2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p style="text-align: center;">20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p style="text-align: center;">35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p style="text-align: center;">0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p style="text-align: center;">3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p style="text-align: center;">בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p style="text-align: center;">1 מ' ארון רשת</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>

<b>6.10</b>	<b>תקשורת</b>
	1. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.

<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. חניית רכב תהא בתוך תחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ד. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>ה. תותר בניית מגרשי חניה בתת הקרקע.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט או שהוכרז ע"פ חוק הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. 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 זכויות בניה, לא יגבה הבינין ולא תהייה חריגה בקווי הבינין העולה על 10%.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר</p>	



<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.15</b>
<p>חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח. רוחב הקולונדה לא יפחת מ- 3.5 מ'.</p>	

<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.16</b>
<p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויוגדרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המוגדר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המוגדר.</p> <p>ג. יינקטו כל המאמצים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	פיתוח תשתיות, מב"צ ושצ"פים.	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



## 7.2 מימוש התכנית

