

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0397265

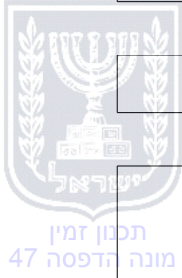
פארק אקו ספורט אשקלון

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מתאר מקומית זו נועדה לאפשר פיתוח פארק עירוני/מטרופוליני עבור תושבי אשקלון והאזור. התוכנית משתרעת על שטח של כ 636 דונם, בין קורדינטות 157670-159345 לבין 617415-614750 פארק, אקו-ספורט' הוא חלק מתכניות הפיתוח של שכונת אגמים, הנמצאת בביצוע בימים אלה בדרום העיר. בשל מיקומו הייחודי ברמה הארצית, האזורית והמקומית, עתיד הפארק לשמש כמנוף עירוני, הממצב את העיר בכלל, ואת דרומה בפרט, ומעלה את האטרקטיביות, ההיצע והביקוש של העיר, תוך קידום אורח חיים עירוני פעיל ובריא.

באמצעות הפארק ורשת הספורט העוטפת אותו, מעוניינת אשקלון למשוך קהל אזורי וארצי, אך בו בעת פונה הפארק כלפי פנים ומעניק, בראש ובראשונה, שירות לעיר ולקהל המקומי ומשביח את השכונות החדשות כמו גם הוותיקות הסמוכות.

בתחום התכנית ישנו שטח בעל חשיבות אקולוגית ונופית גבוהה (שלולית החורף) והתכנית באה לשקם ולשמר את המערכת האקולוגית של שלולית החורף מחד ולאפשר את חשיפתה בצורה מבוקרת לקהל הרחב מאידך. מונה הדפסה 47 תכנון זמין

תכנון הפארק כולל בין היתר הקמה של אגם מלאכותי בגודל של כ 55 דונם, ובו מבנה להשכרת סירות. לצרכי נופש וחשיפת הנוער המקומי לספורט החתירה.

האגם, בנוסף להיותו מוקד משיכה אטרקטיבי של פנאי ונופש, ממלא תפקיד חיוני בפתרון עודפי מי הנגר של השכונות הצפוניות, כולל שכונת אגמים, וכן שכונות שיבנו בעתיד ממזרח לכביש רבין.

בפארק מתוכנן אצטדיון אתלטיקה המיועד לשימוש ספורטאים מקומיים וזרים לאימונים, ולקיום תחרויות. בסמוך מתוכננת אכסניה המאפשרת לספורטאים להתאכסן בסמוך לאצטדיון וכוללת מתקנים תומכים. כמו כן, מתוכננים שני בתי קפה עבור באי הפארק.

הכניסה הראשית לרכב תהייה ממזרח, מדרך רבין. כניסה נוספת ממערב בסמוך לשלולית החורף. בין שכונת אגמים לפארק מקשרים מספר שצי"פים הכוללים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פארק אקו ספורט אשקלון

ומספר התכנית

604-0397265

מספר התכנית

636,037.780 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	158495
	קואורדינאטה Y	616994

1.5.2 תיאור מקום הפארק נמצא באשקלון, שכונת אגמים, ממערב לדרך רבין ומדרום לשדרות עמק חפר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אגמים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1479	מוסדר	חלק		23
1481	מוסדר	חלק	2, 4-8, 42	1, 3, 9, 16-20, 34, 36, 41
1727	מוסדר	חלק	61	49, 71
1729	מוסדר	חלק	17, 21, 26-28	15-16, 18-20, 22, 25, 29, 37, 48
1731	מוסדר	חלק		1-4
1732	מוסדר	חלק	1-2, 4, 7-8, 12, 16-18, 20-21	3, 5-6, 9-11, 13-15, 19, 22-24, 29, 31-34
2882	מוסדר	חלק	31	32
2883	מוסדר	חלק	53	
1478	מוסדר	כל הגוש	4, 15-19, 26, 28, 34-35, 38-39	
1726	מוסדר	כל הגוש	5-6, 12-13, 15-36, 45-51, 53, 62, 64, 66, 68, 70-71, 74, 76, 78, 80, 83	87

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12 / תמא
04/07/1974		2023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /4
08/12/1998	1099	4708		שינוי	106 /101 /02 /4
05/01/1997	1150	4474	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	107 /101 /02 /4
28/04/1999	2971	4745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	120 /101 /02 /4
05/11/1996	408	4454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	88 /101 /02 /4
17/01/1980	793	2596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 126 /03 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /126 /03 /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי אלן אהרונסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		איתי אלן אהרונסון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר, יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	21/01/2018	אריה פישמן	16/01/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 1 - נספח בינוי ופיתוח	21/01/2018	איתי אלן אהרונסון	08/01/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח 2 - חתכים נופיים	21/01/2018	איתי אלן אהרונסון	08/01/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח 3 - נספח תנועה	21/01/2018	סילבן רטוביץ'	03/01/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח 4 - מים וביוב	21/01/2018	שמואל בדולח	09/01/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח 5 - נספח ניקוז	21/01/2018	שמואל בדולח	09/01/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח 6 - נספח עצים	21/01/2018	יעל ברנד	08/01/2018	1	1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 7 - איזורי פיתוח	21/01/2018	איתי אלן אהרונסון	08/01/2018	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	מסמך נופי סביבתי	21/01/2018	נעם לוי	21/01/2018	98	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת אקולוגית	04/02/2016	ז'אן מארק דופור-דרור	04/02/2016	14		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוברת סקר עצים	16/01/2017	יעל ברנד	15/01/2017	62		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	17/01/2017	שמואל בדולח	17/01/2017	16		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים וביוב	27/07/2017	שמואל בדולח	27/07/2017	8		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792222		Pnim2ashkelon@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792222		Pnim2ashkelon@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשקלון	אשקלון	מרכז נפתי		08-6792306		Pnim2ashkelon@gmail.com

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	איתי אלן אהרונסון		שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143		ittai@s-aronson.co.il
מתכנן מים, ביוב, ניקוז והידרולוגי ה. B.Sc. הנ. אזרחית (מים), M. הנ. Sc סביבתית	יועץ	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903902	09-8649805	hgm@hgm-eng.co.il
הנדסאית אדריכלות נוף	סוקר עצים	יעל ברנד	0	0	מזכרת בתיה	אלון יגאל	4 א	08-9357601	08-3957601	yaelbrand1@gmail.com
יועץ אקולוגי	אקולוג	ז'אן מארק דופור-דרור	0	0	ירושלים	שחר	1	02-6523963	02-6523963	jmdd@netvision.net.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	נעם לוי		גיאוטבע יעוץ סביבתי	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	noam@geoteva.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	0	מדבא	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	03-6487272	arie@medva.co.il
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	סילבן רטוביץ'	0	סילבן רטוביץ' הנדסת תחבורה ותנועה (1993) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6731459	02-6731436	rato1@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מונח	הגדרת מונח
מבני משק	מבנים לתחזוקת השטחים הפתוחים כגון מחסנים, מבנה לגינון וכיו"ב, ומבנים לשירותים ציבוריים לשימוש באי הפארק.

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**

תכנון פארק עירוני לטובת תושבי אשקלון והסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

- הקמת מתקני ספורט נופש ופנאי, הקמת אצטדיון אתלטיקה קלה, אגם, אכסנייה ועוד.
- שימור ערכי טבע ונוף יחודיים (שלולית החורף, דיונות חול ושדרת השקמים).
- הסדרת מערכות ניקוז, איגום והולכת מי נגר.
- פתרון עודפי מי הנגר של השכונות הסובבת.
- הסדרת מערכות שבילי מטיילים, רוכבי אופניים, מסלולי ריצה וכיו"ב.
- שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית, ושטח ציבורי פתוח כלל עירוני שמור, לשצ"פים, נופש וספורט, שטחים פתוחים, שטח לתיירות (אכסניה וקמפינג) שטח למבנה ציבור ושיקום נופי.
- קביעת היקף הבניה בתכנית.
- קביעת דרכי גישה.
- קביעת שימושים:
- א. קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד קרקע
- ב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- ג. קביעת שלבים והתניות לביצוע
- ד. קביעת תנאים לתכנון ופיתוח תשתיות
- ה. קביעת הוראות והנחיות בנוגע לאיכות הסביבה, ושימור ערכי טבע ונוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	851, 850, 858
דרך מאושרת	854, 856

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	857, 855
מבנים ומוסדות ציבור	400
מלונאות (אכסון מלונאי)	621
ספורט ונופש	1566, 1565
שטח ציבורי פתוח	676, 675, 671, 670
שטחים פתוחים	653 - 650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	858, 851, 850
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	854
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	855
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	621
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	1566, 1565
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	676, 675, 671, 670
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	653 - 650
בלוק בריכת אגירה	ספורט ונופש	1565
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	858, 851, 850
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	1565
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	851, 850
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	855
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	1565
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	653, 652, 650
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	858, 851, 850
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	653 - 650
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	676
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	651, 650
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	675
שימור נופי	שטחים פתוחים	650

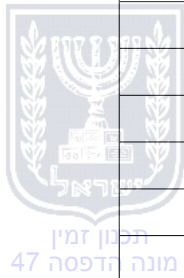
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	10,935	1.72
שטח חקלאי	195,154.78	30.68
שטח ציבורי פתוח	7,117	1.12
שטח ציבורי פתוח כלל עירוני שמור	283,009	44.50
שטח שלולית	139,822	21.98
סה"כ	636,037.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	108,978.03	17.13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.09	6,924.08	דרך מאושרת
0.19	1,230.73	דרך מוצעת
0.15	965.52	מבנים ומוסדות ציבור
1.90	12,066.24	מלונאות (אכסון מלונאי)
23.43	149,027.84	ספורט ונופש
5.07	32,259.6	שטח ציבורי פתוח
51.03	324,585.73	שטחים פתוחים
100	636,037.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אגם מים לנופש וספורט. מתקנים להשהיית מי נגר מבנה להשכרת אופניים, סירות וכיו"ב (כולל מחסנים ושטחי שירות) מתקני ספורט ונופש. אצטדיון אתלטיקה קלה (כולל מלתחות ושירותים, משרדים, מחסנים, מקלטים, מושבים, הצללה, תאורה, מתקני ספורט ומתקנים נוספים לשימוש נבחרות אימון, שטחי שירות וכיו"ב). 2 מסעדות/בתי קפה (כולל מחסנים, מטבחים, מקלטים ושטחי שירות). מתקני משחק ושעשועים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מסלול ריצה שטחי גינון ונטיעות, דרכים ומקומות חנייה, דרכי שירות וחירום. ריהוט רחוב, גן ומצללות. מבנים לתחזוקת השטחים הפתוחים (מחסנים, מבנה לגן וכיו"ב). מבנים לשירותים ציבוריים מתקנים טכניים והנדסיים, מבני משאבות, חדרי חשמל וכיו"ב. אמפיתיאטרון פתוח, גינת כלבים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>לשטחים בייעוד ספורט ונופש ולשטחים בייעוד שטחים פתוחים תוכן תכנית פיתוח אדריכלית מפורטת אחת בהתאם למפורט בסעיף 6.6, ותוגש לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תסדיר את פיתוח השטח ואירגון השימושים השונים בתוכו. לשטחי הבינוי השונים יוכנו תכניות אדריכליות מפורטות לאישור הוועדה המקומית וזאת רק בתנאי שהתכנית האדריכלית והנופית הכוללת כבר אושרה. (בסמכות הוועדה המקומית לכרוך הכנת תכנית הפיתוח הנופית עם הכנת תכנית פיתוח למבנה הראשון שיתוכנן בשטח).</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>למעט שטח האצטדיון יהיה כל השטח פתוח לציבור וללא גדרות (אלא אם הן נדרשות מסיבות נקודתיות של בטיחות). לציבור תהיה גישה חופשית לכל מתקני המשחק והכושר, לאגם ולשצ"פים המובילים אל ומהשטח לשכונות הסובבות. תכנית הפיתוח תעדיף ריכוז חניונים בשולי השטח ושמירת מירב השטח להולכי רגל ואופניים. החניון הראשי שבצמוד לאכסניה יוכל להבנות בשלבים בהתאם לצורך. לא תותר סגירת המסעדות בפני הציבור לאירועים פרטיים. ככל הניתן תשתדל התכנית להשתמש בשיטות וחומרים ברי קיימא לפיתוח השטח והמבנים שבתוכו. מערכות תשתית יוטמנו ככל הניתן ולא יבלטו מעל הקרקע. בכל מקרה יש להעדיף מתקני תשתית רב תכליתיים. לא ימוקמו מתקני תשתית עיליים בצדו הדרומי והמערבי של השטח הסמוך לשטח הפתוח המוזכר בסעיף 4.2 התכנית תראה את הממשקים אל השטחים הפתוחים ממערב ומדרום (שלולית החורף) ותבטיח את השמירה על השטחים הללו בעת העבודות ולאחר מכן. תוכן תכנית המראה כיצד יובטח כי העבודות השונות בשטח אינן פוגעות בשטחי השלולית (גדרות וחסמים שונים). במסגרת העבודות לא תותר כל חדירה אל השטחים הפתוחים בשום שלב, גם אם מדובר בעבודה זמנית.</p>

4.1	ספורט ונופש
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	שטח פתוח לשימור נופי ואקולוגי בצורתו הטבעית (שלולית חורף כולל שטחי החייץ, אזורי דינונות, שדרת השקמים). מעברים, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, מצפורים, מסתורים לצפיה בבעלי כנף, טיילת, דרך תחזוקה וחנייה בשולי השטח בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט למטרת מבנה מסתור לצפייה בבע"ח. תותר הקמת נקודות תצפית פתוחות ושבילים (כולל שביל לרכב תחזוקה) בצורה מוגבלת בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת. לא תותר הקמת או הטמנת תשתיות מכל סוג בשטח זה. איזור השלולית ישמש כבית גידול עונתי עם פיתוח מינימאלי וללא ניקוז, תוך הקפדה על שמירת איכות וכמות המים המנוקזים אליו.
ב	הוראות פיתוח לשטחים הפתוחים תוכן תכנית פיתוח אדריכלית מפורטת לכל תחומי תא השטח בשלמותו. תכנית זו תוכן כחלק מהכנת התכנית לפיתוח השטח ביעוד ספורט ונופש ותוגש לאישור הועדה המקומית, ראה סעיף 6.6.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטחי גינון ונטיעות מעברים, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, טיילת, דרך תחזוקה, מתקני כושר וספורט, מתקני משחק וריהוט רחוב, קירות פיתוח, מזרקות ומתקני הצללה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט לשימושים המתוארים בסעיף 4.2
ב	הוראות פיתוח השצ"פים יתוכננו כך שיתחברו בהתאמה לשצ"פים בשכונות ויאפשרו את הקשרים בין העיר לפארק. העיצוב הנופי יתוכנן יחד עם התכנון הנופי של השטח ביעוד ספורט ונופש.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מרכז הדרכה חינוכי לקבוצות ויחידים הכולל חדרי לימוד והרצאות, שירותים, מחסנים, משרדים, מרחב מוגן, שטחי שירות וכיו"ב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. על המבנה להשתלב בסביבתו: אזור שלולית החורף. 2. המבנה ישמש להפעלת מרכז חינוכי ללימוד ומחקר בלבד, כולל חדרי הנדרשים להפעלתו (שרותים, משרדים, חדרי שירות וכד'), לא יותר שימוש אחר.

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	4. הבניה תהיה עד שתי קומות כאשר תנתן עדיפות לתכנון גג המבנה כ"גג ירוק". 4. בשל רגישות שלולית החורף, שילוב מתקני תאורה במבנה ומחוצה לו, תעשה בתיאום מול רט"ג למניעת זיהום אור
4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.5.1	שימושים
	בית הארחה (אכסנייה) הכולל חדרי לינה, מטבח, מסעדה, ספא לספורטאים, אולמות להרצאות, משרדים, מחסנים מקלטים, שטחי שירות וכיו"ב. אתר קמפינג הכולל תשתית מים, מבנה שירותים ציבוריים, מקלחות, ומשרדים למפעיל, אזורים מדושאים / עם תכסית קרקע טבעית המיועדים לקמפינג
4.5.2	הוראות
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	דרכים וחניות שטחי גינון ונטיעות
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בנייה בשטח זה. תכנון אזורי החנייה בתאי שטח 850, 858 ישמור ככל הניתן על המשך תפקודם כחלק מן המסדרון האקולוגי.
ב	הוראות פיתוח תוכן תכנית תנועה מפורטת הכוללת בתוכה את מערך התנועה והחנייה הסופי המתוכנן. ניתן יהיה לגזור מתכנית זו שלבי ביצוע בהתאם להתקדמות ביצוע הפארק. התכנית תבטיח תכנון חניון מוצל ומגוון ככל הניתן המכיל פתרונות לניקוז מי נגר בתחומו. התכנית תעדיף פתרונות של חנייה מחלחלת (בהתאם לדו"ח הידרולוגי שיוכן) ותראה את האמצעים להחדרת הנגר לקרקע.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	דרך עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקתה וחיזוקה. 2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, שבילים, שבילי אופניים ופיתוח נופי.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת

דרך מוצעת	4.8
הדרך, אחזקתה וחיזוקה. 2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, שבילים, שבילי אופניים ופיתוח נופי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת									
										מתחת לכניסה הקובעת		מגרש							
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	4800	12066	621	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	4	4	4	4	2	10	60	35	800	4000
4	4	4	4	1	1725	145468	1565	מסחר	ספורט ונופש	4	4	4	4	1	6		1.1	225	1500
4	4	4	4	2	3000	145468	1565	ספורט ונופש	ספורט ונופש	4	4	4	4	2	10		1.5	100	300
0	0	0	0	1	1500	145468	1565	מתקנים הנדסיים	ספורט ונופש	4	4	4	4	1	6		0.5	500	1000
4	4	4	4	1	660	145648	1565	מבני משק	ספורט ונופש	4	4	4	4	1	6		28	60	600
4	4	4	4	1	1000	3559	1566	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	ספורט ונופש	4	4	4	4	1	6			100	900
4	4	4	4	2	450	965	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	4	4	4	2	10		42	100	350
0	0	0	0	1	100	114376	650	אטרקציה תיירותית	שטחים פתוחים	4	4	4	4	1	5		0.1		100

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:

- מלונאות: אכסנייה המכילה 60 חדרי אירוח, כ-150 מיטות, מבנה משרד שרותים ומקלחות במתחם הקמפינג.
- מסחר: בית קפה דרומי, בית קפה צפוני, מבנה להשכרת סירות ואופניים.
- ספורט ונופש: איצטדיון אתלטיקה כולל חדרי תפעול, שרותי קהל ושרותים תומכים לספורטאים.
- מבני משק: מבני שירותים ציבוריים לשירות באי הפארק.
- מבנים ומוסדות ציבור: מרכז לימוד ומחקר שלולית החורף.
- אטרקציה תיירותית- מצפורים לצפייה בעופות

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות פיתוח
<p>הוראות פיתוח כללי.</p> <p>הוראות פיתוח נופי ואדריכלי -איזור ספורט ונופש, ושצ"פים :</p> <p>1. על התכנון לקחת בחשבון את הסמיכות לשולית החורף על כל המשתמע מכך הן לגבי אופי ואינטנסיביות הבינוי לכיוון השלולית וכן לאמצעים שיש לנקוט להגנת השלולית הן בשלבי ההקמה השונים והן לאחר מכן.</p> <p>2. אגם לנופש וספורט - האגם יאפשר שימושי פנאי ונופש כגון שייט קייאקים, סירות פדאלים וכד'. דפנות האגם בצדו המערבי יהיו בעיצוב טבעי שיאפשר גדילת צמחיית גדות בטופוגרפיה המתחברת ליבשה, בשיפוע מתון. בצדו הצפוני והמזרחי שבקרבת השכונה, ניתן לשלב קירות בשולי האגם בכדי למקם טיילת עירונית.</p> <p>3. בכל תכנון מפורט למבנה בשטח התכנית יושם דגש על חשיפה מירבית לאור שמש בחורף.</p> <p>4. בכל תכנון שטחי חוף יושם דגש על הצללה בהעדפה ל-"צל ירוק" נטוע, תוך שימוש במצללות זמניות לפי העניין.</p> <p>5. התאורה בשטח הפארק תתוכנן בהתאם לעקרונות מניעת זיהום אור אל השטחים הפתוחים מדרום ואל האזור שסביב שלולית החורף. תכנון התאורה יתואם עם רט"ג.</p>	
6.2	הוראות פיתוח
<p>הוראות פיתוח דרכים וחניות :</p> <p>1. במסגרת הכנת התכנית הכללית לפיתוח תוכן גם תכנית למערך הדרכים והחניות שישרתו את הפארק.</p> <p>2. התכנית תראה את מערכת הכבישים והחניות הסופית ותגזור ממנה שלבי ביצוע.</p> <p>3. התכנית תתווה את עקרונות מערכת שבילי האופניים והשבילים להולכי רגל ותראה את החיבורים מ/ואל הפארק.</p> <p>4. שטחי הדרכים והחניות ייעשו בפתרונות סלילה וריצוף או מפלסים ופרטי גינון המאפשרים החדרת נגר עילי לקרקע בתיאום מול רט"ג.</p>	
6.3	הוראות פיתוח
<p>אכסון מלונאי :</p> <p>א. האכסנייה תתוכנן לפי התקנים של משרד התיירות, כך שהשטחים הציבוריים יפנו לחזית המאפשרת שימוש הציבור ככל הניתן.</p> <p>ב. האכסנייה תועמד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ואפשר שתכלול גם שרותי תיירות.</p> <p>ג. האכסנייה תהייה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ד. האכסנייה תותאם לאנשים בעלי מוגבלויות.</p> <p>קמפינג : אתר הקמפינג יהווה חלק משטחי הפארק ולא יגודר אלא מסיבות נקודתיות של בטיחות</p>	
6.4	הנחיות מיוחדות
<p>הנחיות מיוחדות- אזור שלולית החורף :</p> <p>ההנחיות מתייחסות לאזור המסומן בתשריט כאזור להנחיות מיוחדות. האזור כולל את שלולית החורף ורצועת הגנה סביבה הנקראת רצועת החייץ.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.4
<p>1. שטח שלולית החורף לא יפחת מ-53 דונם המסומנים בתשריט.</p> <p>2. רצועת החיץ כוללת טווח של 50 מ' מסביב לשלולית לפי המסומן בתשריט. שטחה המינימלי של רצועת החיץ 52 דונם כמסומן.</p> <p>3. רצועת החיץ מגנה על השלולית והיא חלק בלתי נפרד מהשלולית עצמה. רצועת החיץ מחולקת לשני אזורים המסומנים באותיות א' ו-ב' בנספח מס' 7 - אזורי פיתוח. האזורים יגודרו וישולטו לפני תחילת עבודות פיתוח בשטח הפארק. סוגי הגדרות בתיאום עם מנהלת הפארק ורט"ג.</p> <p>4. אזור חיץ א'- ברוחב 50 מ' סמוך לשטחי החולות מדרום ו-20 מ' מצפון כמסומן בתשריט. מונה הדפסה 47 תכנון זמין</p> <p>חיץ בשימור גבוה, ברובו ללא שינויי טופוגרפיה. לא יותר כיסוח צמחייה לאורך כל השנה, אין להשקות שטח זה. לא יוצבו גופי תאורה באזור זה. יותרו פיתוח שבילים מינימלי, בנית מסתורי תצפית, ונטיעות עצים וצמחייה לפי תכנית אדריכלית מפורטת (ראה סעיף 6.5). תיאסר כניסת רכב לתחזוקה לשטח זה אלא באישור מנהלת הפארק.</p> <p>5. אזור חיץ ב'- מצפון לשלולית מעבר לחיץ א'. אזור ברוחב 30 מ' בשימור בינוני. יותר כיסוח צמחיה בקיץ בלבד. בחלק של אזור חיץ ב' החופף ליעוד שצ"פ בתשריט יותר פיתוח שבילים מרוצפים, תותר הצבת ריהוט רחוב, תאורה ונטיעות עצים לפי תכנית אדריכלית מפורטת (ראה סעיף 6.5). בחלקים האחרים של חיץ ב' שאינם ביעוד שצ"פ יחולו הוראות כמו חיץ א' אך תותר כניסת רכב לתחזוקה. כניסת רכב לשטחי חיץ ב' בעת עבודות ההקמה של הפארק תותר רק לאחר ביצוע החישוף הראשוני של שכבת הקרקע.</p> <p>6. בשלב ההקמה יותרו עבודות עפר בשולי השלולית לתחימת גבולות ההצפה.</p> <p>7. בכל המקומות בהם יש לשנות את הטופוגרפיה ברצועת החיץ, יבוצע חישוף קרקע לעומק 40 ס"מ. קרקע החישוף תשמר במסודר בסמיכות לשלולית. יש לגדר ולשלט את הקרקע בעת שמירתה, ולפזרה מחדש בשטחי החיץ לאחר תום עבודות העפר.</p> <p>8. במהלך בניית הפארק לא יתאפשרו עבודות בשטח שלולית החורף המסומן בתשריט. לאחר מכן יתאפשרו עבודות ניקוי ותחזוקה בלבד באישור מנהלת הפארק.</p> <p>9. לא תותר הנחת תשתיות בכל שטח השלולית. ברצועת החיץ תותר הנחת התשתיות מינימליות הדרושות לתאורה.</p> <p>10. יש להקפיד כי לא תושלך פסולת ולא יישמר ציוד בשום שלב באזורי השלולית ושטחי החיץ.</p> <p>11. שטח ההצפה השמור של השלולית ישמר מגודר עד תום העבודות בפארק. התוואי וסוג הגידור יתואמו מול רט"ג.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>תנאים למתן היתרי בנייה- כללי</p> <p>תנאי להיתר בנייה בכל חלקי התכנית הינו הכנת תכנית פיתוח נופית אדריכלית מפורטת לכלל השטח כולל אזור שלולית החורף ושאר השטחים הפתוחים. היתרי בנייה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה למקטעים מפורטים ובתנאים הבאים:</p> <p>1. התכנית תהיה בקני"מ של 1: 500 לפחות, חתכים בקני"מ 1: 250 לפחות וכן תכניות צמחייה בקני"מ 1: 500 לפחות.</p> <p>2. תכנית להקמת מבנה תהיה בקני"מ 1: 100 ותכלול תכנית, חזיתות, חתכים, פרטים (כולל חמרי גמר וכדומה).</p> <p>3. תנאי לאישור תכנית ראשונה בשטח הוא הצגת תכנית המראה את פתרונות התשתיות השונות ובכלל זה את פתרונות הביוב והניקוז המוצעים.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה בהתייחס לשימושים המסחריים יהיה הכנה ואישור תשריט חלוקה</p>	

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- ע"י הועדה המקומית.
5. תנאי להיתר בנייה הוא אישור כל עבודות הניקוז לרבות חפירת האגם והסדרת ערוץ הניקוז המקומי במח' ההנדסה של עיריית אשקלון, בהתאם להנחיית אדריכל העיר, וברשות הניקוז.
 6. תנאי להיתר בניה הינו אישור תאגיד מי אשקלון ומשרד הבריאות לתכנית.
 7. תנאי למתן היתר בנייה הינו הטיית קו הסניקה הקיים בשטח וסילוקו לאחר הנחת הקו החדש, בתיאום ואישור תאגיד מי אשקלון.
 8. היתרי בנייה לכלל השימושים, לרבות האגם על מערכתיו, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ופינויה לאתר מוכרז כדין.
 10. תכניות להיתר יכללו הוראות בדבר דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 11. תכנית להיתר תכלול נספח לאצירה ו/או לדחיסה ו/או לשינוע של פסולת וחומרים ברי מיחזור, כולל הקצאת שטחים
 12. בעת הכנת היתר לתכנון המפורט של האצטדיון יוגש נספח אקוסטי בו תקבע דרגת המיגון הנדרשת למניעת מפגעי רעש לכיוון מבני המגורים ומוסדות הציבור.
 13. כל תכנית להיתר, תכלול נספח ניקוז בהתאם להוראות תכנית זו. יש לשמר ככל האפשר את הנגר העלי הקיים שבתחום התכנית.
 14. קבלת היתר בנייה מותנה בהתייעצות ובקבלת חו"ד עם "בזק" לנושא תשתיות.
 15. התוכנית תראה פתרונות לעודפי עפר בתוך ומחוץ לשטח התוכנית. במידה ובביצוע החפירה הנדרשת בתכנית יימצא חול איכותי, הרי שניתן יהיה לנצלו בהתאם לכל דין, ובלבד שלא תפגע מטרת התכנית.
 16. מבנה ציבור:
 - לשטחים הפתוחים שסביב המבנה תוכן תכנית עיצוב אדריכלית ונופית לכל תא השטח, המתייחסת לשטחים הסובבים ותוגש לאישור הועדה המקומית.
 17. תכנית הבינוי תלווה על ידי אקולוג.
 18. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חב' "מקורות".
 19. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור סופי של תכניות התנועה ודרכי הגישה לפארק על ידי רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוען בפועל.
 20. תנאי לתחילת עבודות פיתוח הוא הקמת מנהלת לפארק שתהיה באחריות העירייה ותורכב מנציגים מגופי החינוך והסביבה בעירייה, אקולוג, נציג רט"ג ונציב היחידה הסביבתית. על המנהלת לגבש תכנית אב לשימור השלולית במהלך השנה הראשונה שתתבסס על תכנית הממשק של בריכת החורף. התכנית תעודכן עם קביעת השימושים השונים בשטח השלולית.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתרי בנייה- נופש וספורט
1. לשטח ביעוד נופש וספורט ולשטח ביעוד שטחים פתוחים תוגש תכנית אדריכלית נופית מפורטת אחת. תכנית זו תסדיר את פיתוח השטח, השימור הנדרש וארגון השימושים בתוכו. התכנית תוכן לכל תחומי תא השטח בשלמות, ותוגש לאישור הועדה המקומית. תכנית זו הינה תנאי לאישור כל תכנית בשטח הקו הכחול. תכנית העיצוב האדריכלית והנופית כאמור, תוכן על

תנאים למתן היתרי בניה

ידי אדריכל נוף רשוי, בסיוע אקולוג ואגרונום ובתיאום מול רט"ג ומטרתה באזורי השטחים הפתוחים שימור השטח בצורתו הטבעית, שמירה על המגוון הביולוגי, וכן שימור ושיקום עצי השקמה הותיקים בשדרת השקמים לאורך הגבול הדרומי של התכנית.

2. התכנית שתוכן תסדיר את כל שטח הפוליוגונים מבחינה נופית אדריכלית ואקולוגית. אין חובה לבצע את כל התכנית בהינף אחד אולם על התכנית לקבוע שלביות ביצוע ולהבטיח את הנגישות לשטחים שיפותחו בשלבי הביצוע השונים.

3. התכנית תקבע את השטחים לבינוי ולפיתוח ותתווה את עקרונות התכנון מבחינת תנועה (רכב, אופניים והולכי רגל), שימושי פנאי ונופש, וכן תתווה את השפה האדריכלית לפיתוח ולבינוי. מונה הדפסה 47 תכנון זמין

4. התכנון ילווה בדוח הידרולוג ואקולוג שיכללו נתונים על מערכת המים הטבעית ועל האקולוגיה הקיימת, יתוארו האמצעים לשמירה על שלולית החורף בהיבט אספקת המים בבחינת כמות ואיכות וכן תכנית המסבירה את האמצעים לשמירה על המגוון הביולוגי של האתר בכלל ושל שלולית החורף בפרט. יובא בחשבון הצורך בהשארת שטחי הצפה גדולים יותר באירועי גשם חריגים. מאזן הנגר המגיע לשלולית ייבחן בעת התכנון וכן ייבחנו פרויקטים מצרניים בעתיד הגובלים בשלולית או משפיעים על בכמויות המים המגיעים אליה. לא תתאפשר גלישת מים מאגם הנופש אל השלולית או להיפך.

5. התכנית תראה כיצד ניתן לחשוף את השטח לביקור מטיילים ותלמידים (תוך שמירה עליו כאמור) וזאת באמצעות שבילים, מצפורים, מסתורי תצפית וכד'. התכנית תשתמש ככל הניתן בשבילים קיימים ע"מ שלא לפגוע בשטחים הפתוחים המיועדים לשימור. התכנית תכלול התייחסות למערך השילוט בסביבת השלולית והשטחים הפתוחים - ותתייחס הן לשילוט הסבר והן לשילוט מנחה לכללי ביקור באתר.

6. תכנית הפיתוח תלווה בתכנית ניהול, תפעול ממשק וניטור ותסביר את האמצעים לשמירה על השטחים הפתוחים השונים שבתחום הפארק. מונה הדפסה 47 תכנון זמין

7 תכנון התאורה ייעשה בתיאום עם רט"ג.

8. היתרים יוצאו למתחמי פיתוח ומבנים בתחומי הפארק כאמור לאישור הוועדה המקומית וזאת רק לאחר הכנת התכנית הכללית.

9. התכנית תכלול את האמור לעיל לרבות הנספחים הבאים :

א. תכנית גינון ונטיעות המפרטת את סוגי הצמחים והעצים המותרים לשתילה בשטח האזוריים המתנקזים לשלולית בשטח הפארק. התכנית תתבסס על המלצות המסמך הנופי סביבתי ותפרט את סוגי הצמחיה כך שתמנע התבססות צומח חדש בשטחי שלולית החורף והחייץ.

ב. תכנית תשתיות לכל השטח שתתווה את עקרונות אספקת מערכות התשתית לכל השימושים.

ג. נספח הידרולוגי המתאר ומאפשר את הקמת האגם בהתאם לחוקים ולתקנים, התכנית תאשר על ידי הוועדה המקומית. איכות המים באגם תיקבע על פי הפעילות המתוכננת בו. יש לאשר את התכנון המפורט במשרד הבריאות, בדגש על מתקני הסינון והחיטוי, גודלם ורמת איכות המים המתוכננת. שטח תחנת השאיבה יותאם לגודל מתקני הסינון והחיטוי הנדרשים.

ד. נספח ניקוז מפורט שיתאר כיצד יישמר השטח כבית גידול עונתי ללא פיתוח או ניקוז, תוך הקפדה על שמירה על איכות וכמות המים המנוקזים אל השלולית, בצורה שתבטיח את תפקודה הטבעי המלא.

ה. תכנית ממשק וניטור הן לשלולית החורף והן לתעלת הניקוז המביאה מים ממזרח. התכנית תפרט את האמצעים לטיוב המים המגיעים אל השלולית ותקח בחשבון את בניית השכונה במעלה אגן הניקוז. התכנית תפרט גם את האמצעים לתחזוקת התעלה. בתכנית יוצגו האמצעים לניטור, שימור ותחזוקת השלולית במשך הקמת הפארק ובשנה הראשונה להפעלתו. התכנית תציג את אופן תחזוקת האתר, תכנית ניטור ואופן יישום מסקנות הניטור. התכנית תתבסס על

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>ההמלצות המפורטות במסמך הנופי סביבתי.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה- אחסון מלונאי</p> <p>1. תנאי לאישור תכנית האכסנייה הוא אישור משרד התיירות להתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.8</p>
<p>הוראות סביבתיות:</p> <p>1. כל שטח הפארק הינו שטח בעל איכות אקולוגית גבוהה והוא שטח תורם נגר - יש להקפיד להזין השלולית רק במים מאיכות גבוהה ואין להשתמש בדשן בכל השטחים תורמי הנגר לשלולית החורף.</p> <p>2. יאסרו ריסוס והדברה באזורי השלולית והחייץ אלא במקרים חריגים ובאישור מנהלת הפארק. לא יותר שימוש בחומרים קוטלי יתושים בבריכה אלא אם זוהו זחלי יתושים במים ואך ורק בחודשים אפריל עד אוקטובר. במקרה כזה יותר שימוש בחומר סלקטיבי מסוג BTI או חומר דומה מאושר על ידי רט"ג והמשרד להגנת הסביבה. השימוש באישור מנהלת הפארק.</p> <p>3. לא תותר הכנסת בעלי חיים מכל סוג לשטח השלולית שלא כחלק מתכנית שימור בלוי אקולוג.</p> <p>4. ככל הניתן ייעשה שימוש בצמחייה מקומית. לא ייעשה שימוש במינים פולשים.</p> <p>5. המתקנים לאצירת הפסולת על פי סוגיה, יימצאו בתחומים המיועדים לבינוי או בהתאם למערך האיסוף העירוני כפי שייקבע על ידי הרשות המוסמכת, פתרונות אצירת הפסולת ישולבו בבינוי. או יוצנעו בעזרת קירות פיתוח.</p> <p>6. ש לבצע קידוחי ניטור למי התהום במקום. הקידוחים יערכו במרוכז בשלב הפיתוח, טרם קביעת התכניות המפורטות; ביצוע הקידוחים יבוצע כחוק ויתואם עם רשות המים למניעת כפילות.</p> <p>7. לקביעת צעדי הטיפול הנדרשים, יושוו תוצאות בדיקות הסקרים לערכי הסף אשר פורסמו על ידי המשרד להגנת הסביבה. לחילופין, יושוו תוצאות הסקרים לערכי סף מבוססי סיכון, אשר יקבעו באמצעות שיטה מקובלת לביצוע סקרי סיכונים כדוגמת RBCA.</p> <p>8. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, וכו'.</p> <p>9. השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה באמצעות מים מושבים ומים שוליים וכן באמצעות מים שפירים במידת הצורך, כל זאת בכפוף להוראות החוק, לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ועל פי הנחיות מהנדס העיר, היתר השקיה במים שאינם מים שפירים יותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>10. כל שטחי החניות יהיו נטועים ככל האפשר. אזור החניה המרכזית שליד מבנה האכסנייה יתוכנן כחניון נטוע מרובה בעצי צל, וחניות המאפשרות חילחול של מי נגר.</p> <p>11. התכניות המפורטות תבטחנה חיבור וקליטה לשפכים במערכת ביוב ובמתקני טיפול. מתקן הקצה יהיה מט"ש אשקלון.</p> <p>12. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק.</p> <p>13. שפכים שאינם תואמים את האיכות הנדרשת יטופלו במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבורם למערכת המרכזית, בכל מבנה בו תהיה פעילות של הכנת מזון תתוכנן מערכת של מפריד שומן באישור משרד הבריאות.</p> <p>14. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל</p>	

<p>6.8 סביבה ונוף</p>	<p>6.8</p>
<p>הקרקע אל מערכת ניקוז ו/או מי תהום, תוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>ניהול מי נגר- שלולית החורף</p> <p>1. מקורות המים לשלולית החורף כמתואר בנספח הניקוז מס' הם: תעלה מוסדרת מכיוון מזרח (שכונת אגמים מזרח), צינורות ניקוז מכיוון צפון וניקוז טבעי משטחים פתוחים מדרום ומערב לשלולית. יש להקפיד כי אלו יהיו מקורות המים היחידים לשלולית ולשא יגיעו אליה מים ממקורות שאינם מי גשם.</p> <p>2. תעלת המים ממזרח תוסדר על ידי שימוש בצמחייה, מגלשוניים, סלעים וסדימנטים. תוכן תכנית לתעלה המפרטת את האמצעים לטיוב איכות המים המגיעים לשלולית.</p> <p>3. התכנון המפורט יראה את האמצעים ההנדסיים לאיסוף פסולת מאגני הניקוז של השלולית על מנת שלא יגיע לשלולית עצמה, ותחזוקת המתקנים הללו.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניקוז</p> <p>1. כפי שצויין למעלה, תוכן תכנית ניקוז ושימור נגר במסגרת הכנת התכנית נופית/אדריכלית הכללית.</p> <p>2. תכנית האגם תראה את האמצעים להקמת האגם ולמניעת חילחול ואובדן מים ממנו לתת הקרקע ואת האמצעים לטיפול בעודפי המים (בחלחול או בהזרמה) וזאת בתיאום מול אקולוג.</p> <p>3. בכל שטחי הבנייה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר לכמות גדולה, ככל הניתן, של מי נגר עילי לחלחל לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. שיפועי דרכים ומגרשים יתוכננו כך שמי הנגר העילי ירוכזו תחילה בשטח ירוקים, דגש מיוחד יינתן לאגני שיהיו והחדרה בסמיכות לשקעים בכבישים.</p> <p>7. עצים קיימים מעבר לגבול התוכנית - יש לשמור על נתיבי ניקוז המים הקיימים כדי לשמור על העצים הקיימים מעבר לקו כחול ולמניעת התייבשות העצים.</p> <p>8. כלל הכבישים ומגרשי החנייה ינוקזו ותכנונם יאושר על ידי עיריית אשקלון.</p> <p>9. במבנים בהם יהיו מתקנים תת קרקעיים יינקטו כל האמצעים למניעת חדירת מי גשם למבנה.</p> <p>10. תכנית מוצאי הניקוז מכיוון השכונות אל שטח השלולית תראה פתרונות למניעת הגעה של תשטיפי קיץ ו/או תקלות בביוב אל שלולית החורף.?</p> <p>11. התכנון המפורט יתואם עד לאישור עם עיריית אשקלון ורשות הניקוז שקמה-בשור.</p> <p>12. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>13. מתקנים הנדסיים המצויים ושימצאו מחוץ לשטח הבנוי, ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>14. על מנת למנוע הצפות במבנים בקרבת האגם, גובה ± 0.00 של מבנים בתחום הפארק ומחוצה לו לא יהיה נמוך מ +27.00.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p>	



שמיירה על עצים בוגרים	6.11
<p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח תשריט מצב מוצע, מצב מתוכנן וכן הגדלה של קבוצות עצים.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח.</p> <p>2. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה.</p> <p>א. כללי - עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום המומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן עבודות המתקיימות בשטח.</p> <p>ב. עצים לכריתה- בכל תחום הפרויקט בשטחים לבניוי, שצ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע העבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.</p> <p>ג. עצים להעתקה - עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה.</p> <p>ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>3. ערך עץ חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת. בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן יבצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את</p>	<p>6.12</p>

<p>עתיקות</p>	<p>6.12</p>															
<p>העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות בגינן תסרב רשות העתיקות לאשר בנייה בשטח, ורשות העתיקות תכריז על השטח כאתר עתיקות מוכרז, ינוידו זכויות הבניה משטח זה.</p>																
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.13</p>															
<p>1. התכניות הבינוי והפיתוח יבטיחו שילוב אנשים עם מוגבלויות לכל שטחי הפנאי והאטרקציות המרכזיות בפארק . 2. היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, חוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p>																
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>															
<p>א. בכפוף לאמור בסעיפים לעיל, תהיה הרשות המקומית רשאית לבצע חפירה לצורך הנחת תשתיות מסוגים שונים ותהיה לה הזכות לגשת לקרקע לצורך כך (למעט בשטח שלולית החורף כאמור). אין לבצע חפירה בקרבת עצים לשימור עד מרחק של 3 מ' בהתאם להנחיות אגרונום. ב. בנייה בקרבת מתקני חשמל תהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל ו/או חוק החשמל והתקנות הרלוונטיות בעת הגשת ההיתר. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="510 1187 1262 1433"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. ג. כל קווי החשמל החדשים - מתח נמוך, מתח גבוה ומתח עליון - יהיו תת-קרקעיים. תיאסר העברת קווי מתח נמוך, גבוה ועליון עיליים. ד. רמת עוצמת השדות החשמליים והמגנטיים תתאים להנחיות פנימיות של חברת החשמל, לדרישות המשרד להגנת הסביבה, IEEE, IET ולפי המחמירה שביניהם. ה. תחנות טרנספורמציה פנימיות (ט"פ), תמוקמנה בתוך המבנים או בשצ"פ - הכל על פי שיקול דעת הרשות המקומית לאחר התייעצות ובשיתוף עם חברת החשמל. ו. תאורת-חוץ בשבילים, דרכי הגישה יתוכננו באמצעות תשתית תת-קרקעית ואלמנטי תאורה עיליים על פי הנחיות עדכניות של משרד התחבורה, מכון התקנים והרשות המקומית. ז. ינתן דגש על שילוב תשתיות התאורה בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי למזעור מטרדים בין השימושים השונים, ולמניעת זיהום אור באזור שלולית החורף. ח. כבלי תקשורת מכל סוג שהוא יועברו בתת הקרקע בלבד. לא תותר העברת קווי תקשורת עיליים בתחום התכנית.</p>	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'														



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6.14	תשתיות
	<p>ט. לפני תחילת עבודות פיתוח בשטח יסומנו גבולות שלולית החורף ושטחי ההצפה השמורים בצורה בולטת, יש למנוע כל חדירה של כלים ועבודות לשטחים אלו, יש למנוע כל שפיכת פסולת בנין בשטחים אלו.</p> <p>י. לפני תחילת העבודות בשטחים לפיתוח תעשה עבודת חישוב קרקע בעומק 30 ס"מ אדמה זו תשמר ותשמש לגינון, ולדיפון בחרסית של שולי שלולית החורף.</p> <p>יא. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>יב. כלל חיבורי המים בפארק יתואמו עם תאגיד המים והביוב.</p> <p>יג. חציית קווי מים תהייה תמיד מעל קווי ביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>יד. מערכות כיבוי אש יבוצעו על פי תכנית בטיחות שתאושר ברשות הכבאות.</p> <p>טו. מערכות כיבוי אש יופרדו ככל הניתן מתשתיות אספקה סניטריות. הפרדה זו תבוצע לאחר מד המים הקרוב.</p> <p>טז. שלבי הביצוע והעבודות בתחומי הפארק יציגו דרכי גישה לתחזוקת קווי הביוב ויאושרו על ידי תאגיד מי אשקלון.</p> <p>יז. מבני הסעדה יתוכננו עם מפרידי שומן ואיסוף תשטיפים כנדרש.</p> <p>יח. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למבנה.</p> <p>יט. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה מספיק כדי לאפשר חיבורי ביוב תקינים למערכת הביוב העירונית.</p> <p>כ. כל מבנה שרותים בתחום הפארק יתוכנן על פי הנחיות הל"ת ותינתן לו נקודת חיבור למערכת המים ולמערכת הביוב בפארק.</p> <p>כא. חציית קווי מים תהייה תמיד מעל קווי הביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>כב. מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בהנחיית יועץ הבטיחות של התכנית.</p> <p>כג. על קווי המים תבוצע הכנה לברזי דיגום ונקודות הכלרה לעת חירום.</p> <p>כד. קווי המים הראשיים וקווי המים למתקנים השונים יעמדו בתקן ישראלי 5458 (אביזרים וחומרים הבאים במגע עם מי שתיה).</p>



6.15	תקשורת
	קווי "הבוק" - נחושת, סיבים אופטיים, קאכסיילים - יהיו תת קרקעיים.

6.16	הוראות בזמן בניה
	<p>1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בכל / חלק משטח הפארק הוא גידור וסימון שטח השלולית ושטח החיץ א', וחישוב שטח חיץ ב', לפי ההנחיות בסעיף 6.4.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות באתר יהיה הקמת גדר בתיאום עם רט"ג, בגבול החיצוני של שטח עבודה הגובל בשטחים פתוחים ואזורי החיץ של השלולית למניעה מוחלטת של הדרדרות שפכים ופסולת ועדפי עפר לשטח הפתוח.</p> <p>3. אין לבצע עבודות בשעות החשכה בעת הקמת הפארק בין ראשית אוקטובר ועד סוף אפריל. במקרה של צורך חריג יש לבקש אישור ממנהלת הפארק</p>

6.17	הפקעות ו/או רישום
	<p>מקרקעין המועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'</p>

6.17	הפקעות ו/או רישום
	לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	בהתאם לנאמר לעיל, לאחר אישור התכנית הנופית- אדריכלית הכללית, יהיה ניתן להוציא היתרים לבניה בשלבים, וזאת בתנאי שמולאו כל התנאים שפורטו לשמירה והגנה על המכלולים הטבעיים ועל זכות הציבור ליהנות משטחי הפארק.

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47