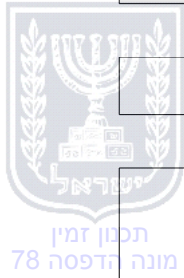


הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0243261

סיטי מערב אשקלון - צומת טייסים-בן גוריון



מחוז
מרחב תכנון מקומי אשקלון
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו "מחברת" את שכונת הסיטי עם רחוב הטייסים תוך שילוב כיכר עירונית בצומת הרחובות טייסים בן גוריון המכילה פארק עם מזרקה גדולה והמשך השצ"פ המרכזי בשכונה לכיוון מערב. לרחוב הטייסים ובהמשך לכיוון הים דרך רחוב בן גוריון ורחוב דורות.
מטרה נוספת היא יצירת מגרשים למבני ציבור עבור איזור עורף המרינה (בית ספר יסודי, גני ילדים וכו') עקב חוסר במגרשים לבנייני ציבור באיזור עורף המרינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

סיטי מערב אשקלון - צומת טייסים-בן גוריון

604-0243261

מספר התכנית

64.802 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	157875
קואורדינאטה Y	620000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	הטייסים		
אשקלון	שד בן גוריון	3	

שכונה "סיטי" רחובות : טייסים/שדרות בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1940	מוסדר	חלק	19, 25, 41	12, 18, 23-24, 30, 57
1946	מוסדר	חלק		4-5, 81
1947	מוסדר	חלק	1, 53	3, 18-19, 47, 50
1958	מוסדר	חלק	124	226, 230
2869	מוסדר	חלק	47	45-46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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 כפופה לתמ"א 12 פרט למופיע בתכנית זו.	כפיפות	1 / 12
01/01/1901		0	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 13	כפיפות	13
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
02/08/1979	1983	2557	תכנית זו משנה את תכנית 16/101/02/4.	שינוי	16 / 101 / 02 / 4
30/05/2016	7446	7275	תכנית זו כפופה לתכנית 160/101 פרט למופיע בתכנית זו.	כפיפות	160 / 101 / 02 / 4
29/08/1996	4613	4438	פרט למופיע בתכנית זו.	שינוי	70 / 101 / 02 / 4
16/08/1979	2037	2559	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5/107/03/4	שינוי	5 / 107 / 03 / 4
09/06/1994	3599	4220	פרט למופיע בתכנית זו.	שינוי	23 / 165 / 03 / 4
25/05/1993	2782	4112	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית.	שינוי	123 / 4

הערה לטבלה:

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נועם רימון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נועם רימון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	19/03/2015	נועם רימון	19/03/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה	20/11/2017	ברני גטניו	21/04/2015			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה	28/03/2017	אליאס ישראל	23/03/2017	1		מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	17/01/2017	שמואל בדולח	10/02/2016		1: 1000	מנחה	ביוב
לא		17/01/2017	שמואל בדולח	22/11/2016		1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי	13/03/2017	נועם רימון	09/03/2015		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	17/01/2017	שמואל בדולח	22/09/2016		1: 1000	מנחה	מים
לא		17/01/2017	שמואל בדולח	22/11/2016		1: 500	רקע	מים
לא	סקר עצים	15/02/2017	אורי הנאור	23/03/2016		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	12/01/2017	אורי הנאור	05/10/2016		1: 1200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		03/01/2017	נועם רימון	01/01/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792290	08-6792529	aric- b@ashkelon .muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הגבורה 7 אשקלון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות הפיתוח	500101787	רשות הפיתוח	ירושלים	(1)	216	02-5318879		jerusalemtechnun@ mmi.gov.il
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל	500101787	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318879		jerusalemtechnun@ mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית		עיריית אשקלון		אשקלון	אשקלון	(2)		08-6792290	08-6792529	tiknun@ashkelon.m uni.il

(1) כתובת: יפו 216 שערי העיר ירושלים.

(2) כתובת: רחוב הגבורה 7 אשקלון.

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	נועם רימון	111970		אשקלון	(1)	13	08-6711488	077-5101181	noam@rimon-arch.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ מהנדסים	נתניה	(2)		073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	511894586	קבוצת דטהמפ- מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	(3)		03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
אדריכל נוף	אדריכל	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(4)			08-6364090	
מהנדס תנועה	מהנדס	אליאס ישראל	514043546	שיא חדש	אשקלון	(5)		08-6755625		office@si-eng.co.il

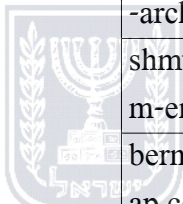
(1) כתובת: כצלסון 13, משרד 303, אשקלון.

(2) כתובת: גיבורי ישראל בית הדר נתניה.

(3) כתובת: הירקון 67 בני ברק.

(4) כתובת: משק 49 ד.נ חוף אשקלון.

(5) כתובת: גבעון 14 מגדל אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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**

הסדרת הכיכר העירונית בצומת הרחובות הטייסים ושדי בן-גוריון, השלמת תכנון שכונת ה"סיטי" תוך יצירת מגרשים למבני ציבור וחיבור השכונה לרחוב הטייסים ובהמשך לים, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והוספת חזית מסחרית למגרש למלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד אזור ספורט ונופש למגרש למבני ציבור.

שינוי יעוד מחניה למגרש למבני ציבור.

שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לדרך חניון ושצ"פ.

הסדרת מערך התנועה של כלי רכב והולכי רגל, כולל כניסה למגרשים השונים.

הסדרת המצב הסטטוטורי (דרכים וחניות).

יצירת מגרש למסחר כולל זכויות ומגבלות בניה.

הוספת חזית מסחרית למגרש למלונאות.

הגדרת זכויות ומגבלות בניה למגרשים השונים.

קביעת שימושים מותרים בכל יעוד.

קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת תנאים להוצאת היתר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 78**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	400
דרך מאושרת	200 - 203, 209, 210
דרך מוצעת	204 - 208
חניון	301 - 303
מבנים ומוסדות ציבור	20

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

תאי שטח	יעוד
21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
10	מלונאות (אכסון מלונאי)
1	מסחר
105 - 100	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
210, 203, 201, 200	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
207	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
302, 301	חניון	בלוק עץ/עצים להעתקה
20	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	בלוק עץ/עצים להעתקה
10	מלונאות (אכסון מלונאי)	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מסחר	בלוק עץ/עצים להעתקה
104, 100	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
210, 202	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
301	חניון	בלוק עץ/עצים לעקירה
20	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	בלוק עץ/עצים לעקירה
10	מלונאות (אכסון מלונאי)	בלוק עץ/עצים לעקירה
102	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
201	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
400	גן לאומי	דרך /מסילה לביטול
209, 203, 201, 200	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
208	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
301	חניון	דרך /מסילה לביטול
20	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
10	מלונאות (אכסון מלונאי)	דרך /מסילה לביטול
1	מסחר	דרך /מסילה לביטול
105 - 103, 101, 100	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
201, 200	דרך מאושרת	זיקת הנאה
105, 104	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה
10	מלונאות (אכסון מלונאי)	חזית מסחרית
203 - 201	דרך מאושרת	קו ביוב
206	דרך מוצעת	קו ביוב
301	חניון	קו ביוב
20	מבנים ומוסדות ציבור	קו ביוב
21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	קו ביוב
10	מלונאות (אכסון מלונאי)	קו ביוב
1	מסחר	קו ביוב
104, 103, 101, 100	שטח ציבורי פתוח	קו ביוב
210, 209, 203 - 200	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
208, 205, 204	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
301	חניון	קו מים 4" ומעלה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	20
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21
קו מים 4" ומעלה	מלונאות (אכסון מלונאי)	10
קו מים 4" ומעלה	מסחר	1
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	100 - 102, 104, 105
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	200 - 203, 209, 210
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	204 - 208
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	301 - 303
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	100 - 105
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	201 - 203
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	205 - 207
תיחום מתוכנית קודמת	חניון	301, 302
תיחום מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	20
תיחום מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	100 - 103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות ונופש	8,759	13.52
גן לאומי מוכרז עפ"י 101/02/4	11,164	17.23
דרך מאושרת	18,958	29.26
חניה ציבורית	10,753	16.59
מבנה ציבור	2,788	4.30
ספורט ונופש	10,874	16.78
שטח ציבורי פתוח	1,506	2.32
סה"כ	64,802	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	631.53	0.97
דרך מאושרת	13,353.06	20.61
דרך מוצעת	4,586.83	7.08
חניון	8,631.14	13.32
מבנים ומוסדות ציבור	2,493.54	3.85
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10,863.26	16.76
מלונאות (אכסון מלונאי)	8,780.49	13.55
מסחר	2,271.6	3.51

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.36	13,193.46	שטח ציבורי פתוח
100	64,804.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בניית חנויות למסחר קמעוני בלבד מכל הסוגים בתי קפה, מזנונים, חנויות לשירותים אישיים וכו', לא יותר סופר מרקט.
4.1.2	הוראות
א	תותר הקמת מבנה בקומה אחת, גג המבנה ייתכנן כגג נצפה, עפ"י אישור מהנדס העיר. כל מערכות המבנה יוסתרו בחצר פנימית אחורית ומוצנעת עפ"י אישור מהנדס העיר. חיפוי המבנה יהיה מחומרים עמידים כגון: אבן, פח אלומיניום וכו' באישור מהנדס העיר.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	אזור לבנייני ציבור מיועד להקמת בנייני ציבור כגון: מעונות ילדים, מבני חינוך מבנים לשרותי הקהילה, מועדונים, בתי כנסת או כל שימוש ציבורי אחר. שינוי בחלוקה או באיחוד המגרשים, שיעודם מבנה ציבור לא יהווה שינוי לתוכנית.
4.2.2	הוראות
א	תותר הקמת מבנים עד 2 קומות, תותר חלוקת המגרש שאינה מהווה שינוי לתכנית, חומרי גמר עמידים באישור מהנדס העיר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.3.1	שימושים
	אזור המיועד להקמת בנייני ציבור לחינוך (בית ספר)
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מבנים בני 3 קומות.
4.4	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.4.1	שימושים
	מלונאות והשרותים הנלווים בהתאם לסיווג משרד התיירות ובנוסף תהיה אפשרות למבנה מסחרי לאורך רחוב בן גוריון, אשר בו תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מכל הסוגים, בתי קפה מזנונים, לא יותר סופר מרקט.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות -חומרי הגמר החיצוניים של המבנים, ציפוי הגגות וקורות הפיתוח יהיו מחומרים עמידים בתנאים המיוחדים של חוף הים - כל מערכות המבנה ישלבו בתכנון האדריכלי ולא יהוו מפגע.



<p align="center">מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>1. גובה מבני עסקי המזון לא יפחת מ - 2.75 מטר.</p> <p>2. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל האזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	
<p align="center">תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>1. קיומם של שטחים ציבורים כגון: חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי המבוקש בה.</p> <p>2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד ויעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>3. שאר ההנחיות עפ"י משרד התיירות.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>מיועד לפיתוח גנני שבילים ספסלים, תשתיות עירוניות, עמדות למחזור, מיצלות כל זאת עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י ועדה מקומית. בתא השטח מס' 104,100, 200, 101 תותר הקמת מבנה הנדסי עבור הפעלת המזרקה.</p> <p>בתא מס' 100 תותר הקמת קיוסקים/דוכנים ובתי קפה ומאכלים קלים בשטח בנוי כולל של עד 180מ"ר.</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בשצפ"ים מס' 104 ו 105 תהיה זכות למעבר ברכב מעבר לתא מספר 10 זיקת הנאה לרכב והולכי רגל, זכות הנאה לרכב המסומנת בתשריט תירשם בלשכת רישום המקרקעין. מיקומו המדוייק יקבע בתכנית הפיתוח של המתחם.</p> <p>הדוכנים יהיו בנויים מחומרים קלים כגון: פלדה זכוכית ואלומניום.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>מיועד למעבר רכב והולכי רגל, חניה, גינון, תאורה ותשתיות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה עפ"י המסומן בתשריט.</p>	<p align="center">א</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מיועד למעבר רכב והולכי רגל, חניה, גינון, תאורה ותשתיות.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי תוואי הדרך ורוחבה עפ"י המסומן בתשריט.
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	מיועד לחניה ציבורית, מעבר רכב הולכי רגל, גינון תאורה ותשתיות, תותר הקמת מבנה הנדסי עבור הפעלת המזרקה. תותר הצבת קיוסקים ניידים בלבד, לארועים ציבוריים שמפעילה הרשות.
4.8.2	הוראות
א	אדריכלות בתא מס' 301, תתאפשר זכות מעבר לרכבים ברוחב 6 מטר למגרש מס' 20, זיקת הנאה.
ב	אדריכלות בארועים שמפעילה הרשות תותר הצבת קיוסקים ניידים בלבד בשטח מקסימלי של 20 מ"ר כל אחד ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.
4.9	גן לאומי
4.9.1	שימושים
	א. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו במצבו הטבעי ופיתוחו של הגן הלאומי למטרות נופש בחיק הטבע. ב. סככות ופרגולות. ג. שבילים וחניות לכלי רכב. ד. פיתוח גנני ונטיעות.
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)					80 (1)	50		30		200		דרך מאושרת		
(3)	(3)	(3)	(3)		2	9	65	1600			400	1200	2493	20	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)		3	14	60	6200			1200	5000	10863	21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	6	31	(5) 85	15400	(4) 3400		1700	8500	8760	10	מלונאות (אכסון מלונאי)		
(10)	(10)	(10)	(10)	1			(9)	22		(8) 1800			8760	10	מלונאות (אכסון מלונאי)		
(3)	(3)	(3)	(3)		1		(11)	673			100	573	2271	1	מסחר		
1	1	1	1					240	(1) 50		(1) 30	(12) 180		100	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3					(1) 80	50		30			101	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3					(1) 80	50		30			104	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לטובת מתקנים הנדסיים בלבד.!

(2) עפ"י תכנית פיתוח מפורטת.

(3) עפ"י המסומן בתשריט.

(4) 1400 לחניה ו 2000 לשירות.

(5) עבור אכסון מלונאי.

(6) קומה : קומה 1.

(7) עפ"י המסומן בתשריט.

(8) עבור קומת המסחר..

(9) ל"ר.

(10) עפ"י המסומן בתשריט.

(11) ל"ר.

(12) עבור מסחר - קיוסקים, בתי קפה, ראה סעיף מס' 6.14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ולאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור הוועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר ויפיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויה לאתר מאושר ומסודר על פי כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה לחניונים ודרכים שמדרום לכיכר (תאים מס': 302,303 ו 207) יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות. היתרי בנייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, בהתייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>6. הוצאת היתר בניה לשימושי מסחר, מותנית בהתייעצות עם היחידה הסביבתית של הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה בתא מס' 100 לקיוסקים/ בתי קפה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת כוללת מיקום המבנים כל מבנה בשטח של כ-50 מ"ר.</p> <p>8. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.</p> <p>9. היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה לתא שטח 10 שיעודו מלונאות, יהיה הגשת ובחינת חלופות בינוי להנמכת גובה הבניה ללא שינוי זכויות הבניה במ"ר ומספר יחידות האכסון.</p>	
6.2	עתיקות
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 349/0 "אשקלון, אפרידר וברנע" י"פ: 4318 עמ"מ 4021 מיום: 13/07/1995 : 348/0 "אשקלון, תל אשקלון" י"פ: 1091 עמ"מ 1445 מיום: 18/05/1964 : 347/0 "אשקלון, אל- ג'ורה" י"פ : 4149 עמ"מ 111 מיום: 10/10/1993 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 . כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>	

<p>עתיקות</p>	<p>6.2</p>															
<p>חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוש 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. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפיפה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>																
<p>חניה</p>	<p>6.3</p>															
<p>תתוכנן עפ"י תקן חניה בתוכנית המתאר אשקלון התקפה ובהתאמה לתקן הארצי שיאושר בעת מתן היתר, החניה תהיה בתחום המגרש.</p>																
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>															
<p>בקשות להיתרי בנייה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות עיריית אשקלון התקפות לאותה עת.</p>																
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>															
<p>סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס ואגף תברואה של העירייה. יש לפנות בניין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>																
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>															
<p>חלוקה ורישום של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. וכן: א. חלוקת המגרשים תעשה ע"י מודד מוסמך בתכניות מדידה לצורכי רישום שתאושרנה ע"י הועדה המקומית באישור בעל הקרקע בהתאם למפורט בחוק.</p>																
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>															
<p>תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים. החיבורים לבתים תת קרקעיים. קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="319 1657 1276 1971"> <tr> <td>סוג קו החשמל -</td> <td>מרחק מתיל קיצוני -</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל</p>		סוג קו החשמל -	מרחק מתיל קיצוני -	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 החשמל -	מרחק מתיל קיצוני -	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														



<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>מחוז הדרום.</p>	
<p>6.8 ביוב</p>	<p>6.8</p>
<p>תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת ובתיאום משרד הבריאות.</p>	
<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תבוצע הפרדה מלאה להנחיות משרד הבריאות. תותקן רשת אספקת מים, אספקת המים תהיה מרשת " מקורות" בהתייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>2. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדת פסולת במקור.</p> <p>3. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. פסולת למיחזור תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין.</p> <p>5. פסולת בניה ועפר תסולק לתחנת מעבר לפסולת בתחום העיר.</p> <p>6. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.</p> <p>מים :</p> <p>1. 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 ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>2. מזרקה : איכות המים הנדרשת למזרקה היא איכות מי שתייה, בהתאם לתקנות בריאות העם (איכותם התברואית של מי שתייה ומתקני מי שתייה) התשע"ג 2013 .</p> <p>3. תפעול וניטור המזרקה לרבות ביצוע בדיקות מים יהיה בהתאם להנחיות למניעת התרבות חיידקי לגיונלה במערכות מים פברואר 2011 .</p>	
<p>6.10 ניקוז</p>	<p>6.10</p>
<p>תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p>	
<p>6.11 תקשורת</p>	<p>6.11</p>
<p>תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.</p> <p>מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p>6.12 ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>התוכנית תתייחס, בין השאר, להנחיות הבאות :</p> <p>א. בתחום התוכנית, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכדו') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ההחדרה כגון : בורות, חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבורים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או</p>	



6.12	ניהול מי נגר
	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. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.13	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי להיתר לעקירה/ העתקה יהיה אישור פקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.14	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.15	פיתוח תשתית
	תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
6.16	תשתיות
	לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.
6.17	זיקת הנאה
	"בתאי שטח מס' 105,104,301 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כפי שתסומן בבקשה להיתר. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין".
6.18	מקלטים
	יתוכנן עפ"י תקנות פיקוד העורף.



7	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>מייד עם אישור התכנית</td> <td>ל"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	מייד עם אישור התכנית	ל"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	מייד עם אישור התכנית	ל"ר					
7.2	מימוש התכנית						
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיום אישורה.						

