

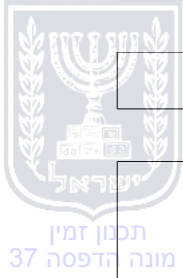
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0852723

מתחם אלי כהן/יצחק רבין

מחוז
מרחב תכנון מקומי
דרום
אשקלון
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא שטח פנוי הנמצא בפינת הרחובות אלי כהן/רבין, ומדובר בחטיבת קרקע שחלה עליה תכנית המאפשרת בניה של 140 יח"ד. בהתאם למדיניות החדשה לענין העצמת זכויות הבניה התכנית מציעה הגדלת מס' יחידות הדיור ל-277 יח"ד. תכנית הבינוי הותאמה למערך שימושי הקרקע האופייניים באזור באופן שבחזית רחוב אלי כהן מוצעת חזית מסחרית, בהמשך לחזית המסחרית הקיימת ברחוב. הבנייה משתלבת בגובה הבניה האופייני לרחוב רבין של-16 קומות, ואינה חורגת מהבניה האופיינית באזור זה בעיר. החניה היא חניה תת קרקעית והכניסה למתחם היא מרחוב אלי כהן באמצעות מעגל תנועה קיים. לאור מחסור במקומות חניה באזור תוכנן שטח לחניה ציבורית המאפשר כ-64 מקומות חניה בנוסף למקומות החניה למגורים בהתאם לתקן, המצויים כאמור במרתפים תת קרקעיים. כמו כן, התכנית מציעה שטח לגני ילדים, מעונות יום וכן שימושים נוספים כגון מועדון נוער ומועדון קשישים. כמו כן התכנית קובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-4 דונם, המיועדים לפיתוח גנני ונותנים מענה לשטחים הפתוחים הדרושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם אלי כהן/יצחק רבין

מספר התכנית 604-0852723

1.2 שטח התכנית 18.961 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	159778
קואורדינאטה Y	619706

1.5.2 תיאור מקום

הפינה הדרום-מזרחית של מפגש הרחובות אלי כהן/שדרות יצחק רבין במרכז אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלי כהן	אשקלון
		שד' רבין יצחק	אשקלון

נווה אילן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
25, 39	8, 22, 37-38	חלק	מוסדר	2507

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
24/12/1995		1017	4364	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/במ/92/1 ממשיכות לחול.	שינוי	4/במ/92/1



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				אמיר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אמיר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		14	08/09/2022	ישראל לוינגר	16: 00 06/11/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
ביוב	מנחה	1: 500		03/05/2021	ניב סוטובסקי	13: 38 22/06/2022	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 500		03/05/2021	ניב סוטובסקי	11: 45 13/07/2022	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		03/05/2021	ניב סוטובסקי	13: 05 22/06/2021	ניקוז-פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		03/05/2021	ניב סוטובסקי	13: 03 22/06/2021	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		19/09/2021	ניב סוטובסקי	13: 39 22/06/2022	פרשה טכנית מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/01/2020	רון אורי	14: 25 30/03/2022	מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		25/11/2021	אמיר קולקר	15: 37 25/11/2021	נספח 1 - בינוי וחתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/12/2021	יבגני לפידוס	15: 34 26/12/2021	נספח 3 - תנועה וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	30/12/2020	ז'אן-מארק דופור-דרור	09: 50 08/03/2021	נספח 4 - שמירה על עצים בוגרים	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870		jerusalemtic hnun@land. gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870		jerusalemtechnun@l and.gov.il

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	אמיר קולקר	19154	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	16	02-5001522		adminta@kke .co.il
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין-פלוס, מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf- mapping.co.il
	מתכנן	משה כהן		קשת מ.כ. ניהול פרויקטים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	16	02-5001522		office.keshet @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	יבגני לפידוס	0	פי.גי.א.ל. הנדסה ותכנון תחבורה	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		Office- Pgl@pgl.co.il
ד"ר	אקולוג	ז'אן-מארק דופור-דרור			ירושלים	שחר	1	02-6523963		jmdd@netvis ion.net.il
אדריכל	אדריכל	רוני כהן	33703358	קשת מ.כ.	ירושלים	(1)		02-5001522		
שמאי	שמאי	ישראל לוינגר	1954	ישראל לוינגר שמאות מקרקעין	מודיעין- מכבים- רעות	(2)	5			levingervalue @gmail.com
מהנס	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	הוד השרון	(3)		077-5447501		

(1) כתובת: המלך גיורג.

(2) כתובת: מודיעין, עמק בית שאן מס' 27 דירה 5.

(3) כתובת: החרש 29, הוד השרון.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 37



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק בלתי נפרד מיחידת דיור ראשית (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית. תנאי ההיתר יובטחו היות והדיורית חלק מיחידת הדיור הראשית ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלויה למרחב מוגן, ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיורית לצורך מרחב מוגן. הדיורית תסומן בהיתר הבניה, ותכלול שירותים, מקלחת ומטבחון עצמאיים. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.

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 מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים עבור 277 יח"ד עם חזית מסחרית, מבני ציבור ושטחים פתוחים בפנינת רחובות אלי כהן ויצחק רבין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מ"מגורים מיוחד" ל-"מגורים"
- שינויי ייעוד קרקע מ"מגורים מיוחד" ל"דרך מוצעת"
- שינויי ייעוד מ"מגורים מיוחד" ל-"שטח ציבורי פתוח"
- שינויי ייעוד מ"מגורים מיוחד" ל-"שטח למבנים ומוסדות ציבור"
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
- קביעת שימושים מותרים והוראות בינוי
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101,100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	201,200
דרך מאושרת	600
דרך מוצעת	700
חניון	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	600
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	דרך מוצעת	700
זיקת הנאה	מגורים	101,100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201,200
חזית מסחרית	מגורים	100
קו בנין עילי	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,364	17.74
דרך משולבת	353	1.86
מבנים ומוסדות ציבור	1,025	5.41
מגורים מיוחד	12,042	63.51
שטח ציבורי פתוח	2,177	11.48
סה"כ	18,961	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,622.57	19.10
דרך מוצעת	1,951.94	10.29
חניון	1,778.02	9.37
מבנים ומוסדות ציבור	905.81	4.77
מגורים	6,890.26	36.32
שטח ציבורי פתוח	3,821.75	20.15
סה"כ	18,970.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים - מחסנים, חדרי אופניים, לובי, מועדון דיירים וכיוצא בזה.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.</p> <p>3. חזית מסחרית בתא שטח 100.</p> <p>4. חנייה תת קרקעית</p> <p>5. שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון: לובי, מועדון דיירים, מחסנים, חדר עגלות, חדר אופניים וכדומה.</p> <p>6. במרתפים יותרו גם חדרים ומתקנים למרכזי מחזור, לאספקת גז מרכזית. חדרי שנאים יותרו בתנאי שיתקבל אישור מהגורם הסביבתי המוסמך.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תמהיל הדירות ושטחן יהא כמפורט להלן: 10% דירות עד 45 מ"ר, 20% דירות עד 80 מ"ר, 35% דירות 95 מ"ר, 35% דירות 110 מ"ר וגדול יותר.</p> <p>ב. מפלס 0.00 של הבתים יהיה מינימום 30 ס"מ מעל מפלס המדרכה ברחוב.</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח לא יפחת מ- 15 מטר.</p> <p>ד. שטח דירה שניתן לעשות בה משרד לבעלי הדירה לא יפחת מ-120 מ"ר.</p> <p>ה. שטח דירה שניתן לעשות בה דיורית לא יפחת מ-120 מ"ר.</p> <p>ו. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב אלי כהן, בהתאם למסומן בתשריט כחזית מסחרית.</p> <p>ז. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.2 מטר.</p> <p>ח. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין היעודים בשימוש משולב זה.</p> <p>ט. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>שימושים</p> <p>1. מעברים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>2. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה.</p> <p>3. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>4. מעבר לרכב חירום והצלה.</p> <p>5. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. גובה קומת עסקי המזון לא יפחת מ-2.7 מטר.</p> <p>2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>3. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג</p>

מגורים	4.1
<p>הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>לא יהיה מעבר של צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>6. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.2.1
1. מעונות יום, גני ילדים.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. הועדה המקומית רשאית להוסיף שימושים נוספים למוסדות חינוך ורווחה כגון מועדון נוער, מועדון לקשישים בתנאי שאין בכך משום פגיעה באפשרויות הבנייה לשלוש כיתות מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>2. גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור.</p> <p>3. גן הילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבנין.</p> <p>4. חצר הגן לא תהיה מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת המאפשרת נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר.</p> <p>5. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב בשטחי וחצרות הגן.</p>	
שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.3.1
1. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>א. בתחום תא השטח המיועד לשצ"פ יותקנו מערכות השקייה.</p> <p>ב. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יעשה בד בבד עם הבנייה למגורים.</p> <p>ג. כל בנייה ופיתוח בתחום מגבלות הבניה מקו המתח העליון, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, יהיה באישור חברת החשמל.</p>	
דרך מאושרת	
שימושים	4.4.1
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני מיחזור.</p>	
הוראות	4.4.2

דרוך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. 2. שבילי אופניים. 3. מתקני מיחזור.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>דרכים</p> <p>א. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועיים של דרכים בתכנון המפורט, תעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז נאות לכל תא שטח.</p> <p>ב. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>ג. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בהם חזית מסחרית. מיקום מדויק של החניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>ד. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p> <p>ה. בתא שטח 700 המיועד לדרך אסורה התקנת מקומות חניה לרכב למעט חניה לפריקה ולטעינה.</p>	א
חניון	4.6
שימושים	4.6.1
1. תא שטח 500 מיועד להקמת חניה פתוחה לרווחת דיירי הבניינים הגובלים.	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום השטח יותקנו כ-64 מקומות חנייה. 2. תתאפשר גישה ישירה לכלי רכב למבני הציבור שיוקמו בתא שטח 400. 3. אסורה הצמדת חניות אלה לדירות המגורים שיוקמו בתאי שטח 100, 101.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	3	16 (1)	57	42.3	150	22988	2250		6056	14682	3372	100	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)						55	768		192	576	3372	100	מסחר	מגורים
(2)	(2)	(2)	3	16	57	34.5	127	19463	1905	0	5127	12431	3514	101	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)		5				65	3000		750	2250	905	400		מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	100	מגורים	מגורים
(2)	100	מסחר	מגורים
(2)	101	מגורים	מגורים
(2)	400		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. במגרש 100, מתוך 14,682 מ"ר שטח עיקרי, 1,800 מ"ר מיועדים למרפסות. במגרש 101, מתוך 12,431 מ"ר שטח עיקרי, 1,524 מ"ר מיועדים למרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה אחת עבור מסחר ו-15 קומות עבור מגורים.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

חניה	6.1
	<p>1. חניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתרי בניה. 2. תכסית קומות החניה התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p>
חשמל	6.2
<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גודלים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך מהקרקע בין ציר קו החשמל לבים החלק הבולט ביותר של המבנה;</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ' ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 20 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 35 מ'</p> <p>2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>1. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר. לא תותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2. שפכי הביוב המתוכנן יחוברו אל מערכת הביוב העירונית אשר תוליך את השפכים אל מטי"ש אשקלון אשר משמש כפתרון קצה.</p> <p>3. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>4. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין מערכת מים שאינה מיועדת לשתיה כגון שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם מיועדים לשתיה יהיה על פי הנחיות מטי"ל העדכניות ביותר.</p> <p>6. איגום מי גשמים:</p> <p>א. חצרות הבניינים יתוכננו להשהייה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחול.</p> <p>7. לא תותר בניה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז.</p> <p>8. 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 וכד').</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור רשות המים לקידוחי החדרה.</p> <p>10. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי</p>	

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, כל זאת באישור מהנדס העיר.</p> <p>11. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצורכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>12. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>13. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.</p>	



6.4	תשתיות
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תאורה, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת בכל ייעוד הקרקע בתחום התכנית.</p> <p>2. חשמל:</p> <p>א. קווי התשתית יותרו בכל ייעודי הקרקע, תוך הגבלת העברתם במגרשי המגורים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.</p> <p>ג. לא יאושר מעבר קבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצ"פים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>ראה סעיפים 6.7 ו' ו-6.7 ז' להלן.</p> <p>3. מים</p> <p>א. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קו "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>	



6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	





שמידה על עצים בוגרים	6.5
<p>3. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
פסולת בניין	6.6
<p>1. טיפול בפסולת בניין :</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970.</p> <p>2. טיפול בעודפי עפר :</p> <p>עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ תכניות בינוי, פיתוח ותנועה שיאושרו על ידי הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים :</p> <p>1. מניעת אבק בעת בניה : כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.</p> <p>2. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.</p> <p>3. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או מפגע חזותי.</p> <p>4. ביצוע תחשיבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשורת עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p>	

6.7

תנאים בהליך הרישוי

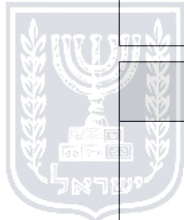
- ג. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י אגף נטיעות בעירייה.
 2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.
 3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
 4. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ופתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.
 5. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פירוט מיקום, חומר ופרט.
 6. הקצאת מקום מתאים בכל תא שטח לצוברי גז לחילופין, מתקן לקו חלוקת גז תת קרקעיים בתיאום מסי' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
 7. על כל המבנים שיוקמו לעמוד בדרישות אגף איכות סביבה ומחלקת תברואה בעיריית אשקלון לתכנון חדרי ומיכלי אגירת פסולת.
 8. קביעת הוראות מחייבות לעיצובן של קולונדות. גובהן המירבי והמזערי, רוחבן והיחס של המדרכה לצידין השימושים המותרים בהן והריהוט אותו ניתן להציב בהן וכל היוצא בזאת.
- ד. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצג מיצוי מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.
- ה. בהיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יובטח כי השימושים למסחר ותעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור למטרדי ריחות, מטרדי רעש וכיו"ב.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא העתקה או הטמנת קו מתח עליון 161 ק"ו הקיים לאורך רחוב רבין, בתאום עם חברת החשמל.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
 10. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 11. חריגה מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית בתאום עם משרד הביטחון.
 12. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת 'מקורות'.
 13. תנאי למתן היתר יהיה היוועצות עם רשות הניקוז שקמה בשור.

6.8

הפקעות ו/או רישום

1. מקרקעין המיועדים 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' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

6.8	הפקעות ו/או רישום
	<p>3. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.9	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) " 7003/0 אשקלון, נאות אשקלון (מערב"י) י"פ : 4149עמ" 81מיום : 10/10/1993הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה,) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.10	זיקת הנאה
	סימון בתשריט : זיקת הנאה
	<p>במקומות המסומנים בתשריט תרשם זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן להולכי רגל, ותרשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.	
---------------------------------	--