



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית – נספח מחייב להוראות

תכנית מס' 604-0332742

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית לאשקלון



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשקלון

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--





דברי הסבר לתכנית

1. הסבר תמציתי על עקרונות התכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית כוללנית חדשה לעיר אשקלון עד לשנת 2035, וכוללת את כל שטח השיפוט של העיר. התכנית תחליף את תכנית המתאר התקפה שאושרה בשנת 1971. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של אשקלון כעיר חוף ים-תיכונית, מושכת ותוססת, בעלת מרקם חברתי מגוון, רב-דורי ומאוזן, הנשענת על מוקד של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות, וכן גיבושה כעיר ירוקה על הים, עיר עם זהות ברורה, המכבדת את עברה ומחויבת לקיימות סביבתית ולמשאביה הייחודיים.

בבסיס התכנית הקריאה לחיבורה המחודש של העיר אל חוף הים, חיזוק מרכזה, ופיתוח מאוזן המכוון לצמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות בעיר, ובעיקר בין השכונות הדרומיות לצפוניות.



תרחיש אוכלוסייה

התכנית מציעה תרחיש אוכלוסייה גבוה, לפיו תמנה אשקלון כ-208,000 תושבים בשנת 2035, ע"י גידול של 2.5% בממוצע לשנה, לעומת קצב הגידול הארצי שהוא 1.76% לשנה. לפי תרחיש זה, תוספת האוכלוסייה תהיה 74,000 נפש, להם תידרש תוספת של כ-25,000 יח"ד. עם זאת, קיבולת התכנית מתאימה לאוכלוסייה של 300,000 נפש, אשר תביא את העיר לצפיפות של כ-5770 נפשות לקמ"ר.

צמצום פערים

יעד מפתח בתחום החברתי, שיש לו ביטוי בכל תחומי החיים בעיר וכל שאר היעדים נובעים ממנו, הוא צמצום הפערים בין הדרום והצפון. התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות תמשוך אוכלוסייה צעירה לגור לצד האוכלוסייה הוותיקה, כך שתיווצרנה שכונות הטרוגניות, שהן אחד האיפיונים של חיים אורבניים. בד בבד מסמנת התכנית עתודות קרקע לפיתוח משולב של שכונות חדשות בחלקי העיר השונים, באופן שיחזק את כולה: בצפון כמו בדרום, במרכז כמו ברצועת החוף.

שלב א – פיתוח מאוזן

בשלב הראשון, מציעה התכנית פיתוח שכונות חדשות בצפון העיר – מתחם 9א' - חלקה הדרומי של תכנית מ/7, בהיקף 5000 יח"ד ומתחם 20 (אבן עזרא), בהיקף כ-3600 יח"ד, ובדרום-מזרח – מתחם 16ב' - אגמים מזרח, בהיקף של כ-5000 יח"ד. בו-זמנית ייבנו כ-7600 יח"ד במימוש תכניות קיימות ברחבי העיר, כ-2500 יח"ד בהתחדשות עירונית של שכונות מגדל, שמשון וגבעת ציון, וכ-4000 יח"ד ברצועת החוף ועיבוי לאורך שד' בן-גוריון. סה"כ: 25,200 יח"ד.

שלב ב – המשך הגידול

בשלב השני, ממליצה התכנית לפתח את מתחם 9ב' - חלקה הצפוני של תכנית מ/7, בהיקף 4800 יח"ד, את מתחם 9ג' - אזור מ/6 בהיקף 3,000 יח"ד, את מתחם 17 - חטיבת דרום-מזרח, בהיקף כ-8400 יח"ד, והמשך ההתחדשות העירונית והעיבוי, בהיקף 5000 יח"ד. סה"כ: 21,200 יח"ד.

תעסוקה מתקדמת ותעשייה

התכנית מאמצת את אזור התעסוקה המתקדמת בקיבולת של כ-800,000 מ"ר בנוי בתחומי תכנית עיר היין במתחם 9א', ומציעה הרחבה של שני אזורי התעשייה הקיימים: מתחם 10 במזרח העיר, המיועד לקבל אופי מעורב של תעשייה ומסחר, ומתחם 18בדרום העיר, שיתרחב עד לקיבולת של כמיליון מ"ר. בתוספת יצירת התנאים למיצוי הפוטנציאל התיירותי והמלונאי, יצירת מוקד עירוני מושך לשירותי מסחר, תרבות ובילוי המבוסס על קישוריות חזקה לחוף הים, ושירותי תחבורתי מעולה – ייווצר מרחב בחירה תעסוקתי מיטבי עבור תושבי העיר וסביבותיה.

התחדשות עירונית

שכונות המגורים הוותיקות בדרום ובמזרח העיר ומגדל הוותיקה, מסומנות כשטח למגורים עם הנחיות מיוחדות, אותו מייעדת התכנית לעיבוי והתחדשות עירונית, מתוך שאיפה לצמצם את הפערים בין השכונות הוותיקות, שיש בהן תשתיות מיושנות, לבין השכונות החדשות שיבנו. הבנייה החדשה בשכונות הוותיקות תיצור הזדמנות לשיפור איכות מלאי הדיור העירוני וגיוונו, במרחב ציבורי איכותי ובקירבה למע"ר ולחוף. השכונות הוותיקות נהנות מיתרון בשל קירבה למע"ר ולמוסדות העירוניים המרכזיים. השירותים שהוקמו בהן בשיא אכלוסן עדיין קיימים ומוסדות ציבור רבים אינם מנוצלים במלואם עקב הזדקנות האוכלוסייה. שדרוג ועדכון כלל המרכיבים העירוניים, כגון מלאי המגורים המיושן, המרחב הציבורי, מערך התנועה והחניה, התשתיות, שירותי חינוך, קהילה ותרבות - ישלימו את התכנית בהחזרת שכונות אלה למרכז הבמה העירונית. ניתן יהיה לשלב לצורך זה חידוש עירוני ע"י תמא/38 ביחד עם מסלולים אחרים, שיאפשרו גם הוספת ממ"דים ומעליות לבניינים הישנים ושימושים מעורבים לאורך השדרות הראשיות. ההנחיות לאזורים אלה מחייבות הכנת תכנית אב או מסמך מדיניות לשכונה כולה או שטח ניכר ממנה, כפועל יוצא מתכנית המתאר (בס' 1.8 להוראות – הגדרות, ובהוראות למתחמים הרלוונטיים).

פיתוח רצועת החוף

התכנית רואה מטרה חשובה בחיזוק הקשר של העיר לים. המטרה ממומשת בתכנית ע"י מילוי הנתקים הקיימים בין העיר לחוף הים שלה בבינוי מרקם המשכי, מעורב-שימושים ופעיל, הוספת רחוב אורך בעל חזית מסחרית ורחובות ניצבים מוצללים הפותחים מבטים נוספים אל הים, שילוב מגורים באזורי תיירות ומלונאות, ובנייה מרקמית בעיקרה בה ישולבו מגדלים. לא יאושרו תכניות בתחום 50 המ' מראש המצוק.





עקרונות התכנון הנופי

התכנית מדגישה את ייחודה של אשקלון כעיר ירוקה על הים, המוקפת מכל עבריה שטחים פתוחים איכותיים. אלה מעצימים את הפוטנציאל הדו-צדדי שלה: קרובה למרכז מחד, ובעלת איכות נופית של עיר נופש - מאידך. עקרונות התכנון הנופי הינם חיבור השכונות אל המרחב הטבעי המגוון הסובב את העיר; שמירה על צירי האורך המרכזיים בעיר: ציר החוף וציר השקמים, תוך יצירת המשכיות באמצעות חיבור בין הטיילת לאורך החוף לגן הלאומי, ובין ציר השקמים למסדרון האקולוגי בדרום העיר; שמירת מבטים לכיוון הים; יצירת קישוריות ורציפות באמצעות צירי האורך והרוחב המרכזיים ופיתוח צירי הרוחב העיקריים; שמירה והרחבה של המסדרון האקולוגי בדרום העיר באמצעות ביטול שכונת צמודי-הקרקע המתוכננת בסמוך למשתלת "חישתיל", שינוי מיקום האצטדיון והסטת ההרחבה של בית העלמין; שיפור הקשר בין העיר והגן הלאומי, ע"י יצירת גישה טובה יותר ממזרח, ויעוד השטח הצמוד לגן דרומית לשדרות בן-גוריון לשטח פתוח המעניק מבטים טובים לכיוון הים; יצירת מוקדי פנאי ונופש פנים עירוניים כגון פארקים מרכזיים, תוך יצירת קשרים בין שכונתיים. לבסוף, התכנית משמרת ומטמיעה את שביל "סובב אשקלון" המקיף את העיר ואת שדרת השקמים הארצית.

שימור

אשקלון היא אחת הערים הקדומות בעולם. בהיותה ממוקמת על דרך הים ההיסטורית, היתה אחת מחמשת ערי פלשתים, והיחידה ביניהן שהיה בה נמל. התכנית מייעדת לשימור מרקמים ומבנים שונים בעיר, החל מן התל המקראי הקדום בתוך הגן הלאומי, המוגדר כולו כשטח עתיקות, וכלה במרקמים ומבנים מודרניים שנבנו בעשורים הראשונים שלאחר קום המדינה, במטרה לשלבם במרקם העירוני כמנוף לפיתוח התיירות וחיזוק אופייה הייחודי והזהות המקומית.

תחבורה

התכנית מציעה דרכים לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית ע"י התוויית רשת של נתיבי תחבורה ציבוריים שיחברו את כל חלקי העיר בצורה מלאה ויעילה. במסגרת זו, התכנית מציעה תחנת רכבת חדשה בקצה ציר בן גוריון שיהפוך כאמור לציר המרכזי של העיר וציר תחבורה ציבורית עיקרי המוביל מן הכניסה לעיר ועד לים. התכנית רואה בפיתוח התחבורה אמצעי חשוב ביותר לגיבוש העיר ופיתוחה.

המרחב הימי

שטח השיפוט של העיר כולל רצועה ימית משמעותית, שתהווה זירה לפיתוח "כלכלה כחולה", ובכללה תיירות ימית, דיג, נתיבי שיט, חינוך וספורט ימי, אסדות ספורט ונופש ואף איים מלאכותיים.



מטרות התכנית ועקרונות התכנון הם:

1. פיתוחה של אשקלון כעיר חוף ים-תיכונית, מושכת ותוססת, מוקד של תעסוקה מתקדמת, השכלה, תיירות, פנאי ותרבות.
2. גיבוש העיר כעיר ירוקה על הים, שייחודה במשאבים הטבעיים המקיפים אותה: ים במערב, שטחים טבעיים איכותיים בצפון ובדרום, ושטחים חקלאיים במזרח.
3. חיבור מחדש של העיר אל חופה, בבינוי מרקמי המשכי מעורב-שימושים, ופיתוח רצועת החוף והרצועה הימית הצמודה לה.
4. ביסוס שדרות בן-גוריון כשדרה ראשית המוליכה מן הכניסה לעיר ועד לים, קושרת מוקדים ושכונות, מתחנת הרכבת החדשה, המרכז התחבורתי הצמוד לה, האיצטדיון וקריית הספורט החדשה, דרך המרכז ההיסטורי של אשקלון בשכונת מגדל, המרכז האזרחי, המרכז הרפואי ברזילי והגן הלאומי, ועד לחוף הים המתחדש.
5. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות ומשיכת אוכלוסיה צעירה אל מרכז העיר ואזור החוף, באמצעות התחדשות עירונית, שידרוג המרחב הציבורי ותשתיות מיושנות, עירוב שימושים ומילוי מגרשים ריקים ליצירת מרקם אורבני חי ומתפקד.
6. ציפוף המרקם העירוני ויצירת מגוון של שימושי קרקע מעורבים לאורך שדרות בן גוריון ולאורך חוף הים, לשם עידוד חיים עירוניים בכל שעות היממה. הצפיפות העירונית אינה נובעת רק ממספר יחידות הדיוור ביחידת שטח. שטחי המסחר, התעסוקה, המלונאות והבילוי תורמים להשגת חיות ופעילות סביב השעון באזורים אורבניים בהם השימושים מעורבים.
7. קביעת שלביות פיתוח בת שני שלבים, לשנת היעד 2035 ומעבר לשנת היעד.
8. שימור המורשת הייחודית של העיר, ויצירת קשרי גומלין בין אתרי העתיקות החשובים שבה, לבין צרכים עכשוויים של עיר מודרנית.
9. התאמת מערכת התנועה והדרכים לשנת היעד כולל תחבורה ציבורית, מסלולי אופניים, תקני חניה וכיוצ"ב, וקביעת שתי תחנות רכבת במקום התחנה הקיימת.
10. קביעת מערכת התשתיות לעיר לשנת היעד של התכנית.
11. קביעת הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים.
12. קביעת עקרונות בינוי בר-קיימא מותאם לעקרונות פורום 18 הערים שאשקלון חברה בו, ותשתית לפיתוח רשתות תקשורת ומידע ל"עיר חכמה".





2. הסבר על מבנה התכנית ודרך קריאתה:

תכנית מתאר זו לעיר אשקלון, הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית שהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך קרקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי קרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים ייקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.



סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר יעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם תכנון בהתאם למטרות ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך יעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

יחס בין פרקי התכנית

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מיעודי הקרקע הכוללים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל הנחיות לתכנית מפורטת (פרק 4),

באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות ליעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית



שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית(עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ-15,200 דונם	כ-13.1 מיליון מ"ר	כ-5.85 מיליון מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
		כ-93,700 יח"ד	כ-41,800 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ-2,360 דונם	כ-2.4 מיליון מ"ר	כ-1.78 מיליון מ"ר	שטח היעוד המוכלל אינו כולל ייעודים הכוללים תעסוקה במסגרת שימושים מעורבים.
תעשייה	כ-2,970 דונם	כ-2.7 מיליון מ"ר	כ-600,000 מ"ר	כולל תעשיה עתירת ידע. קיים עודף גדול בהיצע של שטחי תעשיה מסורתית ומרבית התוספת היא לתעשיה מתקדמת.
תיירות / מלונאות	כ-1,570 דונם	כ-740,000 מ"ר כ-6,200 חדרים	הפחתה של כ-3,250 חדרים (כ-390,000 מ"ר)	תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג. מרבית השטח הוא לאורך רצועת החוף הכוללת שימושים מעורבים במצב המוצע. צמצום השטחים למלונאות נעשה לאור ניצול חסר של ההיצע הקיים והרצון לעודד שימושים מעורבים באזור.
מבנים ומוסדות ציבור	כ-1,240 דונם	כ-5.15 מיליון מ"ר	כ-2.2 מיליון מ"ר	שטח היעוד המוכלל אינו כולל ייעודים הכוללים מבנים ומוסדות ציבור במסגרת שימושים מעורבים.



1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.





1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר מקומית לאשקלון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית	
כ- 52,000 דונם	דונם	1.3 מהדורות	
הגשה	שלב	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
2.10.17	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית כוללנית	סוג התכנית		
ועדה מחוזית / מועצה ארצית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התכנית – ראה בקובץ הוראות התכנית

אשקלון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
	קואורדינטה X קואורדינטה Y		
אשקלון	שם הרשות מקומית	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית	
כל תחום הרשות המקומית אשקלון	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3 תחום מוניציפלי	
ל.ר.		1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב	
		1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	

חוף אשקלון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות





- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5. תכניות שתכנית זו משנה או מבטלת:



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/4 על שינוייה – תכנית המתאר התקפה	שינוי			
החלק הצפוני של מ/7	התלייה	מימושה יהיה בשלב ב', לאחר מימוש השטחים שסביב גבעת ציון במתחם ב.16.		
4/מק/2078- תכנית להרחבת בית העלמין, 4/101/02/4-178 תכנית לדרך גישה לבית העלמין	ביטול	תכנית זו מבטלת את התכנית המאושרת להרחבת בית העלמין, ומציעה שטח אחר להרחבתו.		14/08/01 23/02/11

1.6.6. תכניות ארציות ומחוזיות



מספר תכנית מאושרת	סוג תכנית	מעמד	סוג יחס	הערה ליחס
תמ"א 3	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	על פי תכנית מתאר ארצית	שינוי בתוואי דרך מס' 4 והוספת מחלף
תמ"א 8	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	בתחום העיר קיימים גן לאומי מוכרז אשקלון שמורות ימיות ושמורת נוף שיח עוואד.
תמ"א 10	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	קו מתח עליון חוצה את העיר מצפון לדרום, בתחום העיר קיימות 2 תחנות השנאה.
תמ"א/10/א/2	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א/10/א/4/2	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א/10/ג/8	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
תמ"א/10/ד/4	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	

	תמ"א 23	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	
	תמ"א 24	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	בתחום העיר קיים כלא אשקלון.
	תמ"א 34	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
	תמ"א/34/ב/1	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
	תמ"א/34/ב/2/2	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	המלצה למקם את מתקן ההתפלה מחוץ לשטח המסדרון האקולוגי.
	תמ"א/34/ב/4			כפיפות	
	תמ"א/35			כפיפות	
	תמ"א /37 /א/1	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
	תמ"א /37 /א/2	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
	תמ"א/37/א/5/2	תכנית מתאר ארצית	בתוקף	כפיפות	
	תת"ל/11	תכנית לתשתית לאומית	בתוקף	כפיפות	
	תת"ל/14	תכנית לתשתית לאומית	בתוקף	כפיפות	
	תת"ל/18	תכנית לתשתית לאומית	בתוקף	כפיפות	



1.7 מסמכי התכנית – ראה בקובץ הוראות התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
							מחייב	הוראות התכנית
							מחייב	תשריט התכנית
							מנחה	נספח המבנה העירוני
							מנחה	נספח תחבורה
							מנחה	נספח תחבורה ציבורית
							מנחה	נספח נופי-סביבתי משולב
							מנחה	נספח שימור
							מנחה	נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות
							מנחה	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי
							מנחה	נספח ביוב
							מנחה	נספח מים
							מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
							מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
							מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.





1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון



1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 8 קומות וקומה עליונה בנסיגה, וכמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
הגורם הסביבתי המוסמך	המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה – נפת אשקלון, או כל גוף שהוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבחינה ולאישור של תכניות ו/או היתרים ו/או שימושים בתחום הסביבתי הרלבנטי.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי בינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדיירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדיירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מכלול / אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, קובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, וכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור; מערך הדרכים והתנועה, תשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף.
מתע"נ	מערכת תנועה עתירת נוסעים

<p>מרחב ציבורי</p> <p>ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	
<p>מתחם/מכלול לשימור</p> <p>מתחם או מכלול הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט/בנספח.....</p>	
<p>מתחם תכנון</p> <p>יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת באות ומספר (לדוגמא א1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.</p>	
<p>שדרת השקמים</p> <p>רצועה החוצה את התכנית לכל אורכה מצפון לדרום וממשיכה גם מעבר לגבולותיה עפ"י תכנית מתאר ארצית (תמ"א/39) ותכנית ייעודית המקודמת ע"י קק"ל. על השדרה, המסומנת במפורט בנספח המשולב, יחולו הוראות תמ"א/22 – יער טבעי לשימור. תחום שדרת השקמים הוא אזור פתוח מוגן בו יובטח שימור של עצי שקמה קיימים, החלפת עצים במקרה הצורך, נטיעות חדשות של שקמים כחלק מחיזוק הציר ושיקום אזורים מופרים.</p>	
<p>שטחי בניה</p> <p>השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.</p>	
<p>שימוש עיקרי</p> <p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).</p>	
<p>שימוש משני</p> <p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.</p>	
<p>שימוש נלווה</p> <p>שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.</p>	
<p>שימושים רגישים, שימושים רגישים לרעש</p> <p>מגורי קבע לרבות בתי אבות ודיר מוגן, מוסדות חינוך עד גיל 18 (מעונות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכונים), וכן מוסדות המשמשים לשהייה ממושכת, כגון בתי חולים ובתי החלמה.</p>	
<p>ציר ירוק</p> <p>מרחב תנועה רציף ומוצל מוטה תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
<p>תכנית / תכנית מקומית</p>	
<p>תכנית תקפה</p> <p>תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.</p>	
<p>תעסוקה א</p> <p>תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים ומטרדים, לפי המגבלות המוגדרות בדברי ההסבר לנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p>	
<p>תעסוקה ב</p> <p>עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור, לפי המגבלות המוגדרות בדברי ההסבר לנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p>	
<p>תעסוקה ג</p> <p>עסקים המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, לפי המגבלות המוגדרות בדברי ההסבר לנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p>	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקוניו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



2. מטרת התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל לעיר אשקלון, בהיקף של עד 300,000 תושבים.
- יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי העיר, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים.
- חיזוק והעצמת מרכז העיר.
- יצירת מרכז ספורט חדש אליו יועתק, בין היתר, האיצטדיון העירוני, בכניסה לעיר מרח' בן-גוריון.
- הגדרת ציר רח' בן-גוריון כציר עירוני ראשי אינטנסיבי, והקמת מרכז תחבורה חדש הכולל תחנת רכבת בקצהו המזרחי ומחלף עם דרך ארצית מס' 4.
- חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים
- שימור שכונות, מרקמים ומבנים שהתכנית מצאה ראויים לשימור.
- מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות סביבה
- פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
- הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.



3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- רשימת השימושים מחולקת לשימושים עיקריים ושימושים משניים.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטיים לשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, תשתיות תת קרקעיות ראשיות; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 33) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	בתי מגורים, דיור מוגן ובתי אבות.
שימושים משניים	א. מסחר הנדרש לצרכים שכונתיים בלבד. ב. מתקני ספורט. ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ד. אכסון מלונאי

3.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה, תמהיל השימושים המותרים בכל מתחם, היחס ביניהם ותנאים לאישורם, כפופים להוראות המתחמים בסעיף 4.2.
ב.	בתכנית מפורטת למגרשי מגורים המציעה גם שימושים שאינם למגורים, היקף שימושים אלה לא יעלה על 25% מסה"כ זכויות הבניה במגרש.
ג.	אזור לעיבוי והתחדשות עירונית (שכונת מגדל) במטרה לאפשר תוספת יחידות דיור ושדרוג המרחב הציבורי, תוך שמירת המרקם השכונתי. תנאי להגשת תכנית מפורטת בשטח המסומן כמגורים עם הנחיות מיוחדות הוא התאמתה למסמך מדיניות כמוגדר בס' 1.8 לעיל.
ד.	בסמכות מוסד תכנון לאשר תת-חלוקה נוספת והגשת שני מסמכי מדיניות. אזור לעיבוי והתחדשות עירונית (שכונת רמת אשכול, שמשון, גבעת ציון), במטרה לאפשר תוספת יחידות דיור ושדרוג המרחב הציבורי, תוך שמירת המרקם השכונתי. תנאי להגשת תכנית מפורטת בשטח המסומן כמגורים לשיקום/התחדשות הוא התאמתה למסמך מדיניות כמוגדר בס' 1.8 לעיל.
ה.	בסמכות מוסד תכנון לאשר תת-חלוקה נוספת והגשת שני מסמכי מדיניות. בהתאם להוראות השימור בסעיפים 5.5, 5.6 להלן, לנספח המשולב ולנספח השימור.



<p>תכנית הכוללת עירוב שימושים למגורים ותעסוקה או מסחר, תלווה במסמכים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת ביחס למטרדים שעלול השימוש למסחר ולמשרדים לגרום למגורים. 2. הוראות לצמצום מפגעים כאמור. 	<p>איכות הסביבה</p>	<p>ו.</p>
<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית המאפשרת בניה לגובה של 10 קומות ומעלה (הן באזור לבניה חדשה והן באזור להתחדשות עירונית), ידון בה לאחר שיוצג לבחינתו נספח נופי-סביבתי-אורבני, המתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קישור הבנין למפלס הרחוב. ב. השפעת הבניין על קו הרקיע העירוני. ג. ההשפעה ההדדית בין הבניין לסביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים נוספים. ד. פיתוח השטחים הפרטיים שסביב לבניין, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הציבוריים הפתוחים. 	<p>בניה לגובה</p>	<p>ז.</p>



מגורים, מסחר ותעסוקה – מתחמים 6, 19	3.2
שימושים	3.2.1
<p>מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מבני תרבות ובילוי, מגורים ומלונאות.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>מרכז תחבורה.</p>	<p>שימושים משניים</p>



מגורים, מסחר ותיירות – מתחם 11	3.3
שימושים	3.3.1
<p>א. בתי מגורים. ב. אכסון מלונאי. ג. מסחר. ד. תרבות ובילוי, אולמות כנסים ואירועים.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>א. משרדים לרבות משרדי רשות מקומית. ב. מתקני ספורט.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות יותר אחד או יותר מהשימושים הנ"ל באותו מגרש. זכויות הבניה, תמהיל השימושים, היחס ביניהם והוראות ותנאים לשילובם יהיו בהתאם להוראות מתחם 11 בפרק 4.</p>	<p>3.3.2 א.</p>



מסחר	3.4
שימושים	3.4.1
<p>משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות</p>	<p>שימושים</p>



עיקריים	אירועים, אולמות תצוגה, מרפאות ושירותים פיננסיים.
שימושים משניים	שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות, תעסוקה, מגורים, מבני ציבור, תחנות תדלוק.
3.4.2	הוראות
א.	לא יותרו שימושים שיהוו מטרד לאזורים הסמוכים.
ב.	מרחקי בטיחות מתחנות תדלוק לפי תמ"א/18/4 על עדכונה.

3.5	תעסוקה
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, בתי מלאכה, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום, כמפורט לעיל בס' 1.8 הגדרות: תעסוקה א' ו-ב', ובכפוף למגבלות המופיעות בס' 4,5 להלן לענין תעסוקה ובדברי ההסבר לנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.
שימושים משניים	מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה, מרכז תחבורה וחניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה, מרכזים לוגיסטיים, אולמות תצוגה, מוסכים, תחנות תדלוק, ובכפוף להוראות ס' 4, 5 להלן לענין תעסוקה, ולדברי ההסבר לנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.
3.5.2	הוראות
א.	לתכנית הכוללת ייעודי תעסוקה, או החלה בשטח המסומן ליעוד תעסוקה בתכנית זו, יצורף נספח סביבתי, כמפורט בס' 5 להלן.
ב.	מרחקי בטיחות מתחנות תדלוק לפי תמ"א/18/4 על עדכונה.

3.6	תעשייה – מתחם 18
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	תעשייה לסוגיה, לרבות תעשייה כבדה, כמפורט לעיל בס' 1.8 הגדרות: תעסוקה ג', ובכפוף למגבלות המופיעות בס' 4,5 להלן ובדברי ההסבר לנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.
שימושים משניים	אחסנה, מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, איסוף, מיון וטיפול בפסולת.
3.6.2	הוראות
נספח סביבתי	לתכנית הכוללת ייעודי תעשייה ו/או מלאכה, או החלה בשטח המסומן ליעוד תעשייה ומלאכה בתכנית זו, יצורף נספח סביבתי, כמפורט בס' 4 להלן.

3.7	תיירות
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח. אטרקציות תיירותיות.
שימושים משניים	מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים, תרבות, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור.
3.8	מבנים ומוסדות ציבור

3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי הרשות המקומית, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
3.8.2	הוראות
שימושים משניים	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.
נספח סביבתי	בתכנית מפורטת הכוללת מגרש למבנה ציבור בעל פוטנציאל לגרימת מטרדים לסביבתו, ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת נספח סביבתי לאישור מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, אשר יתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש הציבורי לגרום לשימושים הסובבים אותו ולדרכים לצמצומם.
שטחים פתוחים	השטחים למבנים ומוסדות ציבור ישולבו עם שטחים ציבוריים פתוחים, ככל הניתן.
תשתיות	יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות ראשיות.

3.9	שטח ציבורי פתוח
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני משחקים, מתקני ספורט פתוחים ומגרשי ספורט, חדרי טרנספורמציה תת-קרקעיים, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים עיליים/תת-קרקעיים, חניה ציבורית.
שימושים משניים	א. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים; ב. בתי קפה.
3.9.2	הוראות
	בתא שטח 313, בשטח המסומן כגן לאומי, יחולו הוראות תמ"א/8 ותכנית נ-19-61 לשמורת נוף קבר שיח עוואד.
	<p>(1) שימושים משניים כמפורט בסעיף 3.8.1 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% משטח השצ"פ ושלא ייפגע תפקודו של השצ"פ. בסמכות מוסד תכנון להתיר הפחתה בהיקף שטח זה או לבטלו בכלל, משיקולים תכנוניים שיירשמו בהחלטתו.</p> <p>(2) בכל מקרה לא יעלה גובה המבנים על 5 מ'. הנוסף תותר הקמת מצללה. מיקום המבנה והוראות הפיתוח סביבו ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.</p> <p>(3) על אף האמור ברישא של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>(4) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים</p>



<p>בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>(5) מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים יוגבלו ל-50% משטח ייעוד השצ"פ.</p> <p>גג המקלט יתוכנן ויתפקד כחלק מהשצ"פ, ועומק השתילה מעליו לא יפחת מ-1.5 מ'. שטח המקלט יוגדר בתכנית מפורטת בתיאום עם פיקוד העורף.</p> <p>(6) נגר עלי: תכנון השצ"פ יתבסס על השהיית וניצול נגר עילי בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p>	
---	--



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3.10
שימושים	3.10.1
כמפורט בסעיפים 3.7 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.8 (שטח ציבורי פתוח) לעיל.	
הוראות	3.10.2
א. התכנית הכוללת של המבנים לא תעלה על 60% מן השטח.	



ספורט ונופש	3.11
שימושים	3.11.1
מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש לרבות קאנטרי קלאב, בריכות שחיה, מתקנים לפעילות ספא, חדרי כושר וכד', ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.	שימושים עיקריים
מסחר ושירותי הסעדה נלווים, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.	שימושים משניים
הוראות	3.11.2
<p>(1) תא שטח 849 - כמצויין בהוראות למתחם 15, ס' 6.2.15 להלן.</p> <p>(2) תא שטח 717 - כמצויין בהוראות למתחם 19, ס' 6.2.19 להלן.</p> <p>(3) מסחר ושירותי הסעדה נלווים יוגבלו ל-5% משטח הבניה המותרת.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר עיצוב ותחזוקה, במיוחד בחזית כלפי חוץ.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר תכנון וביצוע של אמצעים לצמצום מטרדי רעש לאזורים הסמוכים.</p>	



שטח פתוח מוגן	3.12
שימושים	3.12.1
שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי, לרבות יערות וחורשות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים ופארקים, שטחי נחל וסביבותיו וכד'.	שימושים עיקריים
מבנים הנדרשים לאחזקתם ולהסדרת הביקורים בשטח, עיבוד חקלאי ללא מבנים, מתקני משחק, ספורט ונופש פתוחים	שימושים משניים
הוראות	3.12.2
בתכנית מפורטת בשטח זה יש לעגן הוראות לעניין השימושים והיקפי הפיתוח, וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתכניות המתאר הארציות הרלבנטיות.	3.12.2.1
בתחום זה יקבע פיתוח אקסטנסיבי התומך בקיום מערכות טבעיות נופיות, תוך שילוב אפשרויות פנאי ונופש באופן שאינו פוגע במשאבי הנופים הטבעיים הקיימים.	3.12.2.2



<p>אופי הפיתוח יתבסס על שיקום, חיזוק וטיפוח מערכות טבעיות ונופיות, אפשרות למתקנים פתוחים לרבות אזורי ישיבה, מתקני הצללה ושילוט, סימון שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p>	
<p>רצועת השטחים הפתוחים בדרום העיר, בין שכונות המגורים לאזור התעשייה במתחם 18, מהווה מסדרון אקולוגי. פעולות הפיתוח באזור יתואמו עם אקולוג מלווה, כאשר העקרונות המנחים הם: הגבלת שימוש בתאורה למניעת זיהום אורי, מגבלות בהצבת פחי אשפה, הגבלת פעולות היוצרות רעשים חריגים, תכנון הדרכים הנופיות תוך הגבלת מהירות הנסיעה.</p>	<p>3.12.2.3</p>

	<p>3.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.13.1</p>
<p>השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>3.13.2</p>
<p>(1) כאמור בהוראות תמ"א/22 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. (2) בתאי שטח הצמודים ליערות עפ"י תמ"א/22 ואינם כלולים בתמ"א/22, יהיה סוג היער חורש טבעי לשימור. (3) שדרת השקמים, המסומנת בתשריט תוגדר גם היא חורש טבעי לשימור.</p>	

<p>שמורת טבע ושמורת נוף</p>	<p>3.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.13.1</p>
<p>השימושים המותרים על פי תמ"א/8</p>	
<p>הוראות</p>	<p>3.13.2</p>
<p>שטח שיישמר כטבעו ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א 8 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.</p>	

<p>גן לאומי</p>	<p>3.14</p>
<p>שימושים והוראות</p>	<p>3.14.1</p>
<p>בהתאם להוראות תמ"א 8 על עדכונה והתכניות התקפות החלות במקום.</p>	
<p>תאי שטח 546, 673 - בהתאם להוראות תכנית גן לאומי אשקלון מס' 4-101-02-160.</p>	

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>3.15</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.15.1</p>
<p>עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים לסוגיהם, שטחים פתוחים טבעיים.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית.</p>	<p>שימושים משניים</p>



3.16	חוף רחצה
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטח פתוח לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים.
שימושים משניים	תחנות הצלה ומבני עזר, מבנים ומתקנים לשירותי חוף, שירותי רפואה ותברואה, מלתחות למתרחצים, קיוסקים, מתקני משחק וספורט פתוחים לרבות ספורט ימי, מעגנה, מזחים, מתקני הצללה, טיילת להולכי רגל ולרכבי אופניים, דקים, מתקני צל, פרגולות, חניונים, מסעדות בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר כל אחת.
3.16.2	הוראות
גן לאומי	על השטח המסומן בתשריט כגן לאומי יחולו הוראות תמ"א/8 ותכנית נ-19-61 לשמורת נוף קבר שייח עוואד.
פיתוח נופי	תכנית מפורטת בשטח חוף רחצה תלווה בתכנית פיתוח נופי, שתוכן ע"י אדריכל נוף רשום.
חוות דעת	כל תכנית, לרבות תכנית פיתוח נופי, תוגש לאישור מוסד התכנון בצירוף חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.
נגישות ורציפות	תובטח נגישות ורציפות שטחי החוף לציבור.



3.17	דרך קיימת / מוצעת
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית, תחנות טרנספורמציה מתחת למפלס התנועה, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים וכד'.
3.17.2	הוראות
דרכים ארציות	<p>(1) הרחבת דרכים ארציות או שינוי בתוואי דרכים ארציות ייעשו בתכנית לתשתיות לאומיות, תכנית מתאר ארצית, או בתכניות דרך לפי סעיף 119 לחוק.</p> <p>(2) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
דרכים פנימיות	<p>(1) התוואי המדויק ורוחבן של הדרכים המאושרות המסומנות בתכנית זו הן על פי התכניות התקפות על פיהן נסללו. סימונן בתשריט תכנית זו הינו סכמטי בלבד.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת חניון, תכלול הוראות להקצאת מקומות חנייה ייעודיים ומועדפים לכלי רכב מעוטי פליטות מזהמים בחניון שבתחומה.</p>



3.18	מסילת ברזל קיימת / מוצעת
-------------	---------------------------------



שימושים	3.18.1
מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 23 על שינוייה.	שימושים עיקריים
מתקני תשתית	שימושים משניים
הוראות	3.18.2
<p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה ותכניות לתשתית לאומית.</p> <p>(2) הרחבת מסילות או שינוי בתוואי מסילות ייעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתכנית מתאר ארצית, או בתכניות דרך לפי סעיף 119 לחוק.</p> <p>(3) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(4) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תבחן את הצורך במיגון אקוסטי לאורך מסילת הברזל.</p> <p>(6) יותרו מעברים מעל ומתחת למסילות הרכבת עבור כלי רכב והולכי רגל בתיאום עם רכבת ישראל.</p>	



שימושים	3.19
שימושים עיקריים	3.19.1
קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק, לרבות תחנות שאיבה, בריכות לאגירת מי שתיה, מתקני חשמל ותקשורת, פיתוח סביבתי, ובשטח מתקנים הנדסיים במתחם 18 (מתחם קצא"א) גם מתקני תשתית לאומית למיניהם, כמצויין בהוראות למתחם 18, ס' 6.2.18 להלן.	שימושים משניים
כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית.	הוראות
3.19.2	תנאי להפקדת תכנית למתקן הנדסי בעל השפעה על סביבתו הינו הגשת נספח סביבתי המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום המתקן ולמגבלות שהוא מטיל על הבנייה בסביבתו, וקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.



שימושים	3.20
שימושים עיקריים	3.20.1
שטחי קבורה, מבני עזר כולל מבני תפילה, גינון ופיתוח סביבתי, מתקני צל, שבילים, דרכי גישה וחניה, וכן שימושים נוספים בהתאם להוראות תמ"א/19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.	הוראות
תותר קבורה בקומות.	



שימושים	3.21
שימושים עיקריים	3.21.1



שימושים עיקריים	מסופי תחבורה משולבים, חניונים.
שימושים משניים	מסחר ותעסוקה.
3.21.2	הוראות
	<p>(1) המתחם יפותח כמוקד המשלב בתוכו את כל אמצעי התחבורה.</p> <p>(2) תישמר גישת הולכי-רגל ורוכבי אופניים אל תוך מרכז התחבורה, ותובטח חניית רכב דו-גלגלי.</p> <p>(3) תכנית הכוללת בתחומה מרכז תחבורה תכלול נספח עיצוב אדריכלי למרכז התחבורה ולסביבתו, ותתייחס לאופן שילובו בשימושים אחרים שבסביבתו.</p> <p>(4) תכנית הכוללת בתחומה מרכז תחבורה תכלול נספח סביבתי שיתייחס, בין היתר, לצמצום מטרדים ממתקני התחבורה לסביבה.</p>



3.22	מעגנה – תחום ימי
3.22.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>תיירות ימית, דיג, נתיבי שיט ומסופי הסעה, חינוך וספורט ימי.</p> <p>א. שטחי מים לעגינה ותמרון כלי שיט.</p> <p>ב. הקמת מבנים ימיים כגון שוברי גלים, רציפים ומתקנים.</p> <p>ג. הצבת מתקנים צפים, קבועים או זמניים, וגשרוני גישה אליהם מהטיילת למטרות נופש, ספורט, מסעדה וכד'.</p>
3.22.2	הוראות
	(1) בהתאם להוראות תמ"א 13 / 9 / א על שינוייה.





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישות ורציפות, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. 2. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. 3. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. 4. רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחי שירות, מעבר לאמור בטבלאות המפורטות לעניין זכויות בניה, עבור חניה תת-קרקעית בלבד, בהיקף הנדרש כמענה לצרכי החניה במגרש בו היא מצויה. 5. תכנית הכוללת 300 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן: 6. תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור חדשות ומעלה, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 6.1. הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה 6.2. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות: <ol style="list-style-type: none"> (1) תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. (2) מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה. (3) המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי שהוגדרו לאותו מתחם. 6.3. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומם או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים. 7. תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, 	<p>4.1.1</p>



<p>מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>8. תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>9. בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>10. תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>11. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך טווח הזמן המצויין בה.</p>	
<p style="text-align: center;">שטחי ציבור</p> <p>4.1.2</p> <p>1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין..</p> <p>4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>7) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>8) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.</p>	

<p>9) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.</p>	
<p>4.1.3 התחדשות עירונית (מגורים עם הנחיות מיוחדות):</p> <p>1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל.</p> <p>3) בתכנית להתחדשות עירונית, הכוללת מעל 100 יח"ד, ניתן לאשר תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p> <p>4) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>4.1. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים;</p> <p>4.2. פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית;</p> <p>4.3. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחדוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות;</p> <p>4.4. תכנון אקלימי בבניה גבוהה;</p> <p>4.5. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר;</p> <p>5) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p>	<p>4.1.3</p>
<p>4.1.4 יעדים ציבוריים:</p> <p>תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:</p> <p>1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה;</p> <p>הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים;</p>	<p>4.1.4</p>
<p>4.1.5 דיוק בסימונים:</p> <p>1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	<p>4.1.5</p>



4.1.6	הוראות לכלל המתחמים:
	<p>(1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p>
	<p>(2) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p>
	<p>(3) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p>
	<p>(4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6 להלן.</p>
	<p>(5) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p>
	<p>(6) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>
	<p>(7) במקום בו חלה תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א ובתנאי שהיקף הזכויות אינו עולה על תוספת הזכויות המוצעת לאותו מתחם וכן בתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות המתחם.</p>
	<p>(8) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>



הוראות למתחמים

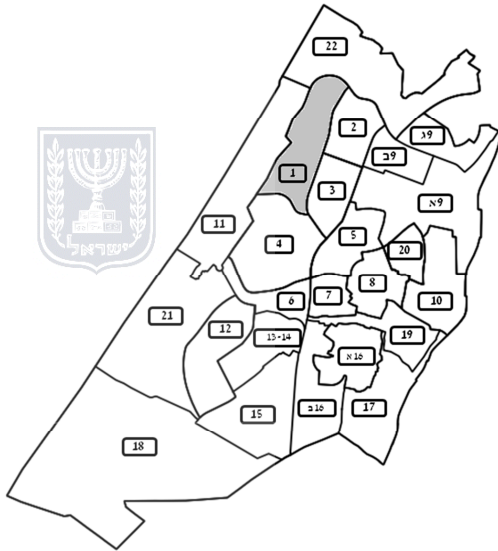
4.2

מתחם 1 -

4.2.1

תיאור המתחם

4.2.1.1



המתחם כולל את שכונת ברנע הותיקה, שכונות ברנע ב' ו-ג' הבנויות צמודי-קרקע, ואת שכונת עיר ימים החדשה, אותה התכנית אינה משנה. שכונת צמודי הקרקע מיועדת לעיבוי.

נתונים כמותיים למתחם

4.2.1.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-9,920	כ-12,800	קיבולת מקסימלית
מגורים	יח"ד	279	3,200	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	-	448,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רמת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	-	
מסחר	מ"ר	-	21,680	
תיירות	חדר	-	1,400	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	61	168,000	לכל השימושים המלונאיים
	מ"ר		229,546	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	דונם	61	115	כולל יתרה של 90 ד' לשימושים כלל-עירוניים

הוראות נוספות

4.2.1.3





<p>ברנע ב', ג' – התכנית מעניקה לשכונת היולות ברנע זכויות המאפשרות ציפוף. תנאי למימוש הזכויות יהיה הכנת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות בהתאם לס' 1.8 לעיל, לתת-המתחם המיועד לציפוף. התכנית/ המסמך ת/יקבע את גבולות תת המתחם. תבנית הבניה וגובהה : הבניה תהיה מרקמית בגובה של עד 4 קומות. יישמר קישור הרחובות לכיוון חוף הים, ויובטחו מבטים לכיוון הים ככל הניתן. במגרשים הגובלים בשד' קדש גובה הבניה יהיה עד 12 קומות. במגרשים הגובלים בשד' אריה תגר גובה הבניה יהיה עד 8 קומות.</p>	<p>ציפוף, תבנית הבניה וגובהה</p>
<p>שדרות קדש, ירושלים, בר כוכבא, יקותיאל אדם, רפאל איתן ואריה תגר יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תתייחס לתכנון שד' יקותיאל אדם ושד' רפאל איתן כשדרה חופית, ותקבע את גובה הבניה לאורך, תוך שמירת מבטים אל הים. חזיתות הבניינים יופנו אל הטיילת הקיימת או שתתוכנן לאורך החוף. תכנית מפורטת תתייחס לתכנון שד' קדש כמכלול לכל אורכן. 	<p>שדרות עירוניות</p>



<p>מתחם 2</p>		<p>4.2.2</p>		
<p>תיאור המתחם</p>		<p>4.2.2.1</p>		
	<p>המתחם כולל את שכונות רמת כרמים והנשיא הרצוג. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם.</p>			
<p>נתונים כמותיים למתחם</p>		<p>4.2.2.2</p>		
<p>הערות</p>	<p>סה"כ</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>נושא</p>
<p>קיבולת מקסימלית</p>	<p>14,725</p>		<p>נפש</p>	<p>סה"כ אוכלוסייה צפויה</p>
<p>תוספת ליחיד קיימות ומאושרות עד 2012</p>	<p>4,750</p>	<p>431</p>	<p>יחיד</p>	<p>מגורים</p>
<p>כולל שטחים המאפשרים שיפור רמת הדיור הקיימת</p>	<p>665,000</p>		<p>מ"ר</p>	
	<p>-</p>		<p>מ"ר</p>	<p>תעסוקה</p>





	-		מ"ר	תעשיה
	12,450		מ"ר	מסחר
	-		חדר	תיירות
לכל השימושים המלונאיים	-		מ"ר	
מאפשר 20 ד' לשימושים כלל-עירוניים בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	109,624		מ"ר	מבנים ומוסדות
	55		דונם	ציבור



4.2.2.3 הוראות נוספות	
הבניה תהיה מרקמית בגובה של עד 4 קומות, בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני.	תבנית הבניה וגובהה
<ul style="list-style-type: none"> • שדרות קדש, ירושלים, רבין ואריה תגר יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. • תכנית מפורטת תתייחס לתכנון שד' קדש כמכלול לכל אורכו. • על רצועת שדרת השקמים החוצה את המתחם ומסומנת בנספח המשולב, יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל. 	שדרות עירוניות



4.2.3 מתחם 3	
4.2.3.1 תיאור המתחם	
	המתחם כולל את שכונות ברנע החדשות ואת אחת מקריות החינוך. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם.
4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם	





נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		20,770	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	431	6,700	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
	מ"ר		938,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעסוקה	מ"ר		-	
תעשייה	מ"ר		-	
מסחר	מ"ר		7,300	
תיירות	חדר		-	
	מ"ר		-	לכל השימושים המלונאיים
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר		311,522	מאפשר 20 ד' לשימושים כלל-עירוניים בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	דונם		156	



4.2.3.3 הוראות נוספות

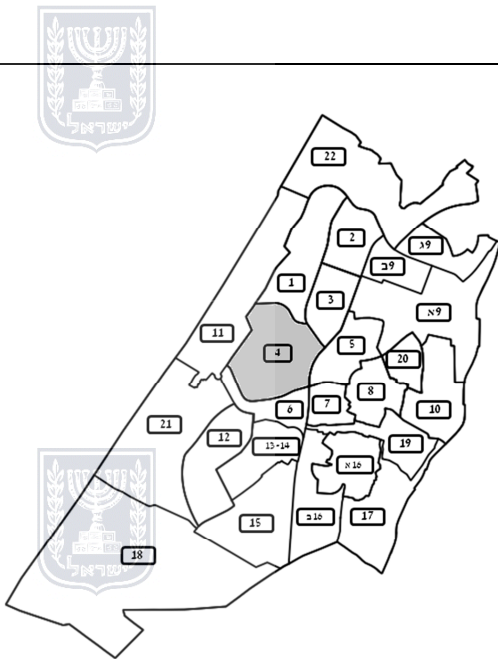
תבנית הבניה וגובהה	גובה הבניה יהיה בהתאם לתכניות תקפות והנחיות נספח המבנה העירוני.
שדרות עירוניות	<ul style="list-style-type: none"> שדרות קדש, ירושלים ורבין יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. תכנית מפורטת תתייחס לתכנון שדי קדש כמכלול לכל אורכו. על רצועת שדרת השקמים המסומנת בנספח המשולב לאורך שדי רבין, יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל.



4.2.4 מתחם 4

4.2.4.1	תיאור המתחם
---------	-------------





המתחם כולל את שכונת אפרידר הוותיקה שהיא מתחם לשימור מרקמי ומהווה נקודת ציון במורשת העיר, שכונות ותיקות בהיקפה, הכוללות אזור חייץ, את המכללה האקדמית אשקלון ושטחים להרחבתה, וכן מתחמי בניה חדשה בהיקף של כ-1000 יח"ד.

4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		21,080	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	985	6,800	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר		952,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר		6,345	
מסחר	מ"ר		20,878	
תיירות	חדר		580	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר דונם		407,200 204	לכל השימושים המלונאיים 200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 150 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

4.2.4.3 הוראות נוספות

תבנית הבניה וגובהה	במתחם לשימור הבניה תהיה מרקמית בגובה של עד 2 קומות, בהתאם למסומן בנספח המשולב ולמפורט בנספח השימור. באזור החייץ סביב המתחם לשימור הבניה תהיה מרקמית בגובה עד 6 קומות. ביתר המתחם גובה הבניה יהיה בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני.
--------------------	--

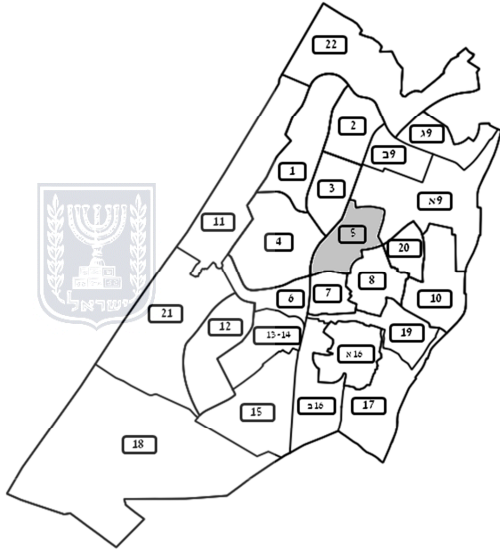


שדרות עירוניות	<ul style="list-style-type: none"> • שדרות רבין, אלי כהן, ירושלים ובר כוכבא יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. • תכנית מפורטת תתייחס לתכנון שדי' יפה נוף כטיילת חוף הממשיכה צפונה ממתחם 11, ותקבע את גובה הבניה לאורך, תוך שמירת מבטים אל הים. חזיתות הבניינים יופנו אל הטיילת הקיימת או שתתוכנן לאורך החוף. • הרחוב יפותח כשדרה עירונית מוצלת שרוחבה לא יפחת מ-20 מ', פתוחה לים בצידה המערבי ובנויה בצידה המזרחי. • על רצועת שדרת השקמים המסומנת בנספח המשולב לאורך שדי' רבין, יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל.
שימור	<p>המתחם כולל מתחם לשימור מרקמי אפרידר, המסומן מש-4 בנספח המשולב ומתואר בנספח השימור, וסביבו אזור חייץ המסומן .</p> <p><u>הוראות למתחם לשימור</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • גבולות המתחם הם גבולות התכנון המקורי של השכונה בשלב הראשון שלה: רחובות אורט, שדרות דרום אפריקה, הנשיא. • הבניה בתחום המתחם לשימור תהיה בגובה עד 2 קומות. • בתחום המתחם לשימור לא יותר איחוד מגרשים ויישמרו קווי הבנין הקיימים. • יישמרו נפחי הבניה הקיימים וקנה המידה האנושי האופייני לשכונה, הבניה הנמוכה והיחס בין בנוי/פנוי, מאפייני המרחב הציבורי, מרכז אפרידר, מערך השבילים והרחובות, גדרות, וכל אלמנט המשמר את רוח המקום. • לא תותר בניה בתחום השטחים הפתוחים הקיימים כיום. • יישמרו המבטים מהמתחם לכיוון הים, כמסומן בנספח המשולב. • יישמר הקשר האורבני בין שכונת אפרידר לשכונת מגדל. • תנאי לאישור תכנית מפורטת כמפורט להלן הוא הכנת סקר שימור מרחבי הכולל רשימת שימור מפורטת לשכונה, עד לגיבושה של רשימת שימור עירונית. תנאי זה תקף במקרים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> - תכנית החלה על יותר ממגרש אחד - תכנית החלה על שטח ציבורי פתוח או בנוי - תכנית הכוללת מעל 20 יחיד - תכנית המשנה יעוד • תנאי לאישור תכנית מפורטת במגרש הכולל אתר לשימור הוא הכנת תיק תיעוד מקדים. תנאי לאישור היתר בניה הוא הכנת תיק תיעוד מלא. הנחיה זו תקפה לכלל המבנים, האתרים והמרחב הציבורי שבמתחם מש-1. • כל הצעה להתערבות, שינוי או ביצוע התאמות באתרים ושטחים שהוגדרו לשימור תיעשה על בסיס מסקנות תיק התיעוד ובכפוף להנחיות יועץ שימור והחלטות ועדת השימור של הועדה המקומית.
אזור חייץ	<p>גבולות אזור החייץ הם רחובות העצמאות, בר- כוכבא, הראל, הרקפת, פרידן, האשוח הנשיא, פינס, יצחק בן-צבי – כמסומן בנספח המשולב.</p> <p><u>הוראות לאזור החייץ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה יהיה עד 6 קומות. • לא תותר בניה אשר תגרום לחסימת המבטים הקיימים מגני שעוני השמש, צ'צ'יק ובולטימור באפרידר לכיוון הים וממגדל המים ברח' העצמאות, כמסומן בנספח המשולב.



מתחם 5 4.2.5

תיאור המתחם 4.2.5.1



המתחם כולל את נווה דקלים ונווה הדרים, מצפון ומדרום לשד' מנחם בגין. את המתחם חוצה גן רובעי ליניארי העוקב אחר תוואי המרזבה וממשיך גם למתחמים הגובלים מדרום ומצפון. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם.

נתונים כמותיים למתחם 4.2.5.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		15,965	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	487	5,150	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר		721,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר		-	
מסחר	מ"ר		18,170	
תיירות	חדר		-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר / דונם		175,800 / 88	200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים: 47 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

הוראות נוספות 4.2.5.3



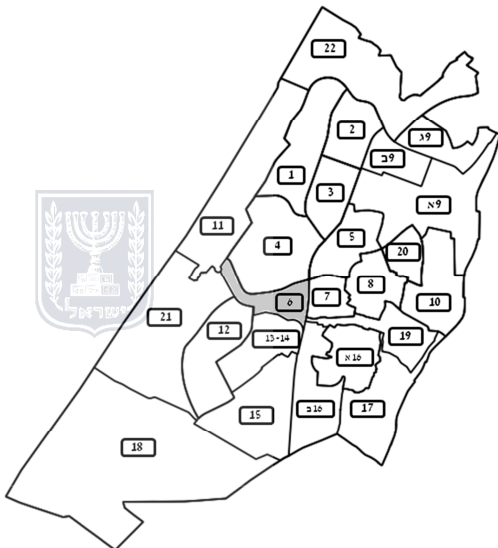


<p>הבניה תהיה בהתאם לתכניות תקפות והנחיות נספח המבנה העירוני.</p>	<p>תבנית הבניה וגובהה</p>
<p>שדרות בגין, רבין ואלי כהן יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>על רצועת שדרת השקמים החוצה את המתחם יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל.</p>	<p>שטחים פתוחים</p>



4.2.6 מתחם 6

4.2.6.1 תיאור המתחם



המתחם כולל את מרכז העסקים הראשי - המרכז האזרחי, ובו חלק עיקרי של מבני הציבור המרכזיים, המכללה האקדמית, תחנת האוטובוסים המרכזית ופארק עירוני מרכזי חדש. המתחם מיועד לפיתוח אינטנסיבי, תוך שמירה על הציר הירוק העובר במרכזו.


4.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		8,060	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	577	2,600	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	148,700	364,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	200,000	
מסחר	מ"ר	10,407	42,000	
תיירות	חדר	-	-	



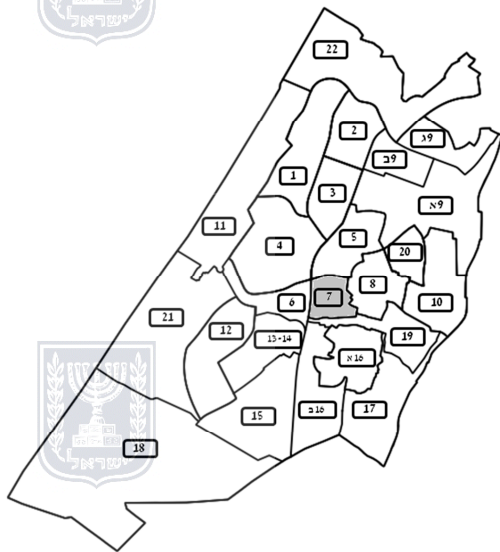


			מ"ר	
	-		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 157 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	175,800 176		דונם	

4.2.6.3 הוראות נוספות	
 <p>הבניה תהיה בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני. בניה גבוהה תותר ממזרח ועד לנ.צ. קואורדינטה X: 158313, קואורדינטה Y: 619281 (מול הספרייה העירונית).</p>	תבנית הבניה וגובהה
<ul style="list-style-type: none"> • שדרות בן-גוריון, אלי כהן ורבין יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. • על רצועת שדרת השקמים המסומנת בנספח המשולב לאורך שד' רבין, יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל. 	שדרות עירוניות
<ul style="list-style-type: none"> • ישמש גם כמקום התכנסות מרכזי בעיר וכמרחב הייצוג הכלל עירוני. מרחב הפועל בזיקה למוסדות הממשל, החינוך והתרבות העירוניים, במשולב עם פעילות פנאי (עצרות /התכנסויות המוניות, ירידים שוקים וכד'). • הפארק ישולב כחלק ממערך מוקדים עתידיים בשדרה הראשית בן גוריון. • הפארק ישולב במרקם העירוני בזיקה להיסטוריה של המקום. 	הפארק המרכזי

	מתחם 7	4.2.7
	תיאור המתחם	4.2.7.1





המתחם כולל את שכונות נווה אילן ונאות אשקלון. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם.

4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		10,850	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	248	3,500	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	-	490,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	58,330	
מסחר	מ"ר	-	-	
תיירות	חדר	-	19,700	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר		-	
	דונם		164,200	200% בניה במגרשים
			82	לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 53 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

4.2.7.3 הוראות נוספות

תבנית הבניה וגובהה	הבניה תהיה מרקמית, בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני.
--------------------	--

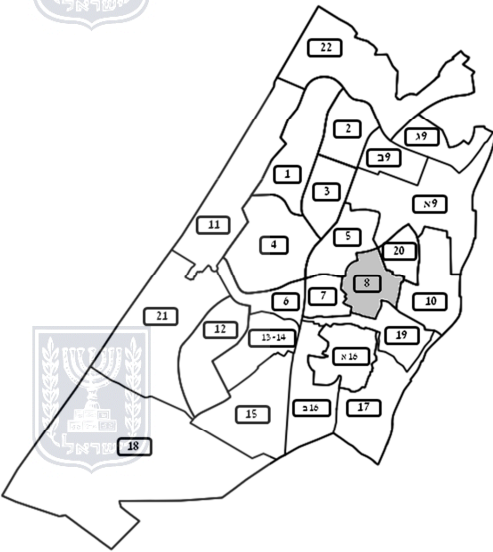




<ul style="list-style-type: none"> • שדרות רבין ואלי כהן ורבין יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. • על רצועת שדרת השקמים המסומנת בנספח המשולב לאורך שד' רבין, יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל. 	<p>שדרות עירוניות</p>
--	------------------------------

	4.2.8 מתחם 8
--	---------------------

	4.2.8.1 תיאור המתחם
--	----------------------------



המתחם כולל את מגדל העתיקה, המסומנת בנספח המשולב כמתחם לשימור מרקמי ואת סביבותיה. התכנית מגדירה את המתחם כמרכז עירוני פעיל וחי על ציר שד' בן-גוריון וכהרחבה של מרכז העיר.

	4.2.8.2 נתונים כמותיים למתחם
--	-------------------------------------

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		12,400	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	1,943	4,000	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	-	560,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	-	
מסחר	מ"ר	-	125,274	
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר	-	-	





<p>200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 67 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p>	<p>200,600 100</p>		<p>מ"ר דונם</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>שימור</p> <p>המתחם כולל מתחם לשימור מרקמי מגדל, המסומן מש-8 בנספח המשולב ומתואר בנספח השימור, ומספר אתרים לשימור: החאן, בית אמידים ובית הספר לאמנויות.</p> <p><u>הוראות למתחם לשימור</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • תישמר הרקמה הבנויה שנותרה במתחם, כולל המאפיינים המסחריים והשימושים המעורבים שבה. • גובה הבניה: עד להכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות שימור או מסמך מדיניות, יהיה גובה הבניה במתחם לשימור: <ul style="list-style-type: none"> - לאורך צפון רח' הרצל, מרח' אלי כהן ועד רח' צה"ל, בו זכות הדרך היא בין 7-10 מ', גובה הבניה יהיה עד 2 ק'. - לאורך דרום רח' הרצל, מרח' צה"ל עד רח' הפלמ"ח, בו זכות הדרך היא ברוחב 24 מ' גובה הבניה יהיה עד 4 ק'. - בעורף רח' הרצל גובה הבניה יהיה עד 6 קומות/ ביתר המתחם הגובה יהיה עד 4 ק'. • בתחום המתחם לשימור לא יותר איחוד מגרשים ויישמרו קווי הבנין הקיימים, עד לאישור מסמך מדיניות. • יישמרו נפחי הבניה הקיימים והאופייניים לשכונה, מאפייני המרחב הציבורי והרחובות. • תנאי לאישור תכנית מפורטת כמפורט להלן הוא הכנת סקר שימור מרחבי הכולל רשימת שימור מפורטת לשכונה, עד לגיבושה של רשימת שימור עירונית. תנאי זה תקף במקרים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> - תכנית החלה על יותר ממגרש אחד - תכנית החלה על שטח ציבורי פתוח או בנוי - תכנית הכוללת מעל 20 יח"ד - תכנית המשנה יעוד 				
<ul style="list-style-type: none"> • תנאי לאישור תכנית מפורטת במגרש הכולל אתר לשימור הוא הכנת תיק תיעוד מקדים. תנאי לאישור היתר בניה הוא הכנת תיק תיעוד מלא. • כל הצעה להתערבות, שינוי או ביצוע התאמות באתרים ושטחים שהוגדרו לשימור תיעשה על בסיס מסקנות תיק התיעוד ובכפוף להנחיות יועץ שימור והחלטות ועדת השימור של הועדה המקומית. 				

4.2.8.3 הוראות נוספות



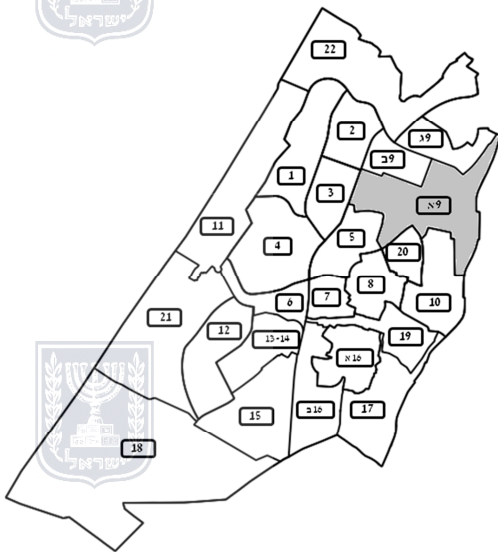


<p>בהתאם לס' 3.1.2 לעיל. בנוסף למופיע בס' 1.8, יתייחס מסמך המדיניות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שימור: בהתאם לעקרונות נספח השימור לתכנית זו והוראותיה. • תבנית הבניה: קביעת גובה הבניינים במתחם ונפחי הבניה, במטרה לצופף את הבניה לאורך הצירים הראשיים ובעובי הרקמה תוך שמירה על קנה המידה והצביון הייחודי לאזור זה של העיר. • חלוקת זכויות הבניה למגרשים. • התוויית המרחב הציבורי, שבילי הולכי-רגל ורוכבי אופניים. • תמהיל שימושי מלונאות, מגורים ומסחר, תוך שמירה על המאפיינים המסחריים והשימושים המעורבים במתחם לשימור. • חיזוק הצירים הראשיים בעיר העתיקה-השלד האורבני ההיסטורי: מדרחוב הרצל, רח' צה"ל, רח' העבודה, אבן עזרא ואלי כהן. • הדגשת צומת הרחובות הרצל ובן-גוריון. • שימור אופיו המסחרי של רח' הרצל והוראות להגבלת שטח החנויות לאורכו. • חיזוק הקשרים המרחביים של מגדל עם מתחמי השימור הסובבים אותה: מצפון מתחם עיר היין, ממערב מתחם שכונת אפרידר בואכה חוף הים ומדרום מערב שכונת שמשון עם אתרי מורשת מודרניים מתקופת הבניה הישראלית וכן בית החולים ברזילי והגן הלאומי. • <u>בית הקברות המוסלמי</u>: קביעת הנחיות לשיקום האתר, התוויית שבילים, הצללות ונטיעת עצים. • איתור שטח להרחבת <u>ביה"ס לאמנויות</u> במגדל, במטרה להשאירו בשכונה. • הוראות לבניה חדשה. 	<p>הנחיות מיוחדות</p>
<p>גובה הבניה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת/מסמך מדיניות שיוכן למתחם ולהנחיות נספח המבנה העירוני ונספח השימור.</p>	<p>תבנית הבניה וגובהה</p>
<p>שדרות אלי כהן ואבן עזרא יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>על אף האמור בס' 3.20 לעיל, לא תותר קבורה בקומות.</p>	<p>בית הקברות</p>



	<p>4.2.9 מתחם 9א</p>
	<p>4.2.9.1 תיאור המתחם</p>





המתחם כולל חלק מעיר היין ואזור התעסוקה הצמוד לה, המיועדים על-פי תכנית זו לביצוע בשלב ראשון. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם.

4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-21,700	כ-21,700	
מגורים	יח"ד	6,200	6,200	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
	מ"ר	868,000	868,000	
תעסוקה	מ"ר	158,546	158,546	עפ"י תמ"ל מאושרת
תעשייה	מ"ר	484,556	484,556	עפ"י תמ"ל מאושרת
מסחר	מ"ר	90,601	90,601	עפ"י תמ"ל מאושרת
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	564,000	564,000	200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 53 ד'
	דונם	282	282	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

4.2.9.3 הוראות נוספות

תבנית הבניה וגובהה	גובה הבניה יהיה בהתאם לתכניות תקפות ולהנחיות נספח המבנה העירוני.
--------------------	--



<p>1. יתאפשרו השימושים הבאים: תעסוקה, מסחר, מלונאות ותיירות, חניונים ומסופי תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. המסוף יפותח כמוקד עירוני ראשי, המשלב בתוכו את כל אמצעי התחבורה ושימושים מעורבים מושכי קהל, וכולל מרחב ציבורי וחזיתות רחוב מעוצבות ברמה גבוהה.</p> <p>3. תישמר גישת הולכי-רגל ורוכבי אופניים אל תוך המסוף, ותובטח חניית רכב דו-גלגלי.</p> <p>4. חניונים יכללו פתרונות הצללה ופתרונות לשימור מי נגר.</p>	<p>מרכז תחבורה ומסוף מתע"נ</p>
<p>שדרות קדש, רבין ובגין יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>המתחם כולל את האתר הארכיאולוגי "עיר היין", המשתרע על כ-40 דונם ומהווה חלק מרצף השטחים הפתוחים בעיר. האתר מסומן מש-9 בנספח המשולב ובנספח השימור.</p> <p><u>הוראות למתחם לשימור:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הפארק יפותח כפארק ארכיאולוגי בהתאם לתמ"ל/16 (מ7). • תותר הקמת מבנים בפארק בשטח שאינו עולה על 250 מ"ר לצורך קליטת קהל, שימושים ציבוריים, מוזיאון ושימושי הסעדה. • פיתוח המתחם יעשה תוך שמירת פרוזדורי מבט ממנו ואליו. 	<p>שימור</p>
<p>מסחר</p>	<p>מסחר</p>
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>שטחים פתוחים</p>

<p>מתחם 9ב</p>	<p>4.2.9ב</p>
<p>תיאור המתחם</p> <p>המתחם כולל את החלק הצפוני של עיר היין, המיועד על-פי תכנית זו לביצוע בשלב שני, ובמקביל לפיתוח השכונות הדרומיות של העיר. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם, אולם משהה ביצוען.</p> 	<p>4.2.9.1ב</p>
<p>נתונים כמותיים למתחם</p>	<p>4.2.9.2ב</p>



נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-16,800	כ-16,800	
מגורים	יח"ד	4,800	4,800	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
	מ"ר	672,000	672,000	
תעסוקה	מ"ר	-	-	עפ"י תמ"ל מאושרת
תעשייה	מ"ר	-	-	עפ"י תמ"ל מאושרת
מסחר	מ"ר	2,583	2,583	עפ"י תמ"ל מאושרת
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	532,000	532,000	200% בניה במגרשים
	דונם	266	266	לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 53 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

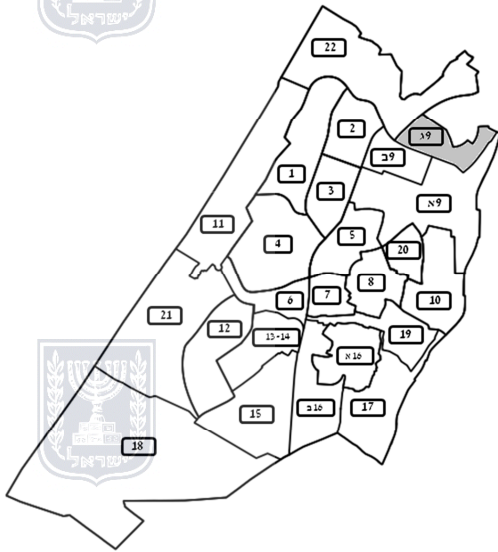


נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			
שטח בנייה כולל	מ"ר			על פי תכניות תקפות.
תבנית הבניה וגובהה	גובה הבניה יהיה בהתאם לתכניות תקפות ולהנחיות נספח המבנה העירוני.			



מתחם 9	4.2.9
תיאור המתחם	4.2.9.1





המתחם כולל את שטח אזור מ-6 הכלול בתמ"א/39, המיועד על-פי תכנית זו לביצוע בשלב שני, ובמקביל לפיתוח השכונות הדרומיות של העיר. תכנית המתאר משנה את התכנית המאושרת ומציעה בניה אינטנסיבית במתחם, בהיקף של כ-3000 יח"ד.

נתונים כמותיים למתחם

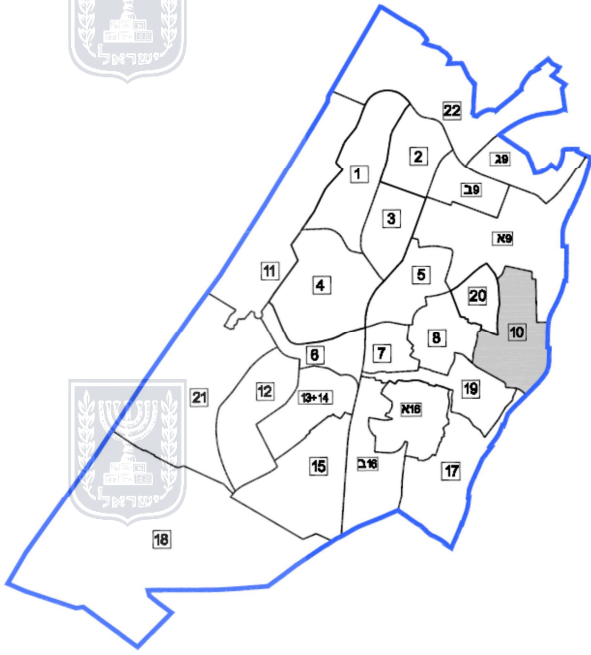
4.2.9.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-10,500	כ-10,500	
מגורים	יח"ד	3,000	3,000	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	420,000	420,000	עפ"י תמ"ל מאושרת
תעשייה	מ"ר	91,310	91,310	עפ"י תמ"ל מאושרת
מסחר	מ"ר	30,891	30,891	עפ"י תמ"ל מאושרת
תיירות	חדר	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	88,000	88,000	200% בניה במגרשים
	דונם	44	44	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
תבנית הבניה וגובהה				גובה הבניה יהיה בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני ותכנית מפורטת שתוכן למתחם.

4.2.10 מתחם 10

4.2.10.1 תיאור המתחם





המתחם כולל את אזור התעשייה הקיים במזרח העיר.

נתונים כמותיים למתחם

4.2.10.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-	-	
מגורים	יח"ד	-	-	
	מ"ר			
תעסוקה	מ"ר		30,000	
תעשייה	מ"ר		950,000	
מסחר	מ"ר	13,600	60,000	
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר		-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	-	20,000	בזיקה למרכז התחבורה ובמרחק הליכה ממנו. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
שימושים	השימושים המותרים באזור זה הם השימושים המותרים ביעוד מסחר – ס' 3.4 וביעוד תעסוקה – ס' 3.5.			
תבנית הבניה	גובה הבניה יהיה בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני.			
מסחר	בהתאם לתכניות תקפות, ובתוספת 13,600 מ"ר.			

הוראות נוספות

4.2.10.3





<p>1. יתאפשרו השימושים הבאים: תעסוקה, מסחר, מלונאות ותיירות, חניונים ומסופי תחבורה, מבני כינוך, שירותים רפואיים ומוסדות קהילתיים, שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל עירוניים, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. המסוף יפותח כמוקד עירוני ראשי, המשלב בתוכו את כל אמצעי התחבורה ושימושים מעורבים מושכי קהל, וכולל מרחב ציבורי וחזיתות רחוב מעוצבות ברמה גבוהה.</p> <p>3. תישמר גישת הולכי-רגל ורוכבי אופניים אל תוך המסוף, ותובטח חניית רכב דו-גלגלי.</p> <p>4. חניונים יכללו פתרונות הצללה ופתרונות לשימור מי נגר.</p>	<p>מרכז תחבורה ומסוף מתע"נ</p>
<p>שדרות אלי כהן ואבן עזרא יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>



4.2.11 מתחם 11

4.2.11.1 תיאור המתחם

	<p>המתחם משתרע לאורך קו החוף, מהגן הלאומי בדרום ועד לשד' אריה תגר. נוספת עד לשד' אריה תגר.</p> <p>התכנית מציעה לפתח מתחם זה כרובע בעל שימושים מעורבים ורואה בו פוטנציאל לפיתוח של אשקלון כעיר חוף תוססת ומושכת.</p> <p>המתחם כולל שני מתחמים לשימור: הישוב הקדום מיומאס ומתחם הקברים הרומיים.</p>
--	---

4.2.11.2 נתונים כמותיים למתחם

הערות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
קיבולת מקסימלית.	9,300	9,300	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012	3,000	2,108	יח"ד	מגורים
כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת	420,000		מ"ר	
	60,000	60,000	מ"ר	תעסוקה
	-	-	מ"ר	תעשייה
	60,500	1365	מ"ר	מסחר
מספר מינימום.	4,000	-3,441 (הפחתה)	חדר	תיירות





	400,000		מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	142,000	71	מ"ר דונם	
200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 49 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.				
שימושים מלונאות, מגורים, מסחר, מבני ציבור, תרבות ובילוי. בכל מקרה לא יפחתו זכויות הבניה לתיירות במתחם מ-3000 חדרי מלון ו-420,000 מ"ר כולל.				
הוראות				

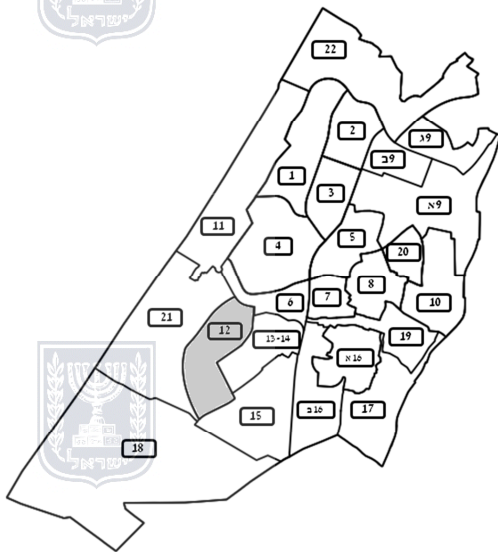


4.2.11.3	הוראות נוספות
מסמך מדיניות	<p>למתחם כולו יוכן מסמך מדיניות. בנוסף למופיע בס' 1.8, יתייחס מסמך המדיניות לנושאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • תבנית הבניה : קביעת מספר הבניינים הגבוהים במתחם, תוך שמירת מרווח מירבי ביניהם. • חלוקת זכויות הבניה למגרשים. • עיצוב הבינוי תוך שילוב בניה גבוהה בבניה המרקמית, תוך שמירת המבטים אל הים. • התוויית צירים פתוחים ניצבים לים, בהם ישולבו שבילי הולכי-רגל ורוכבי אופניים. • תמהיל שימושי מלונאות, מגורים ומסחר. • שימור המתחמים מש-11.1 ומש-11.2 המסומנים בנספח המשולב ונספח השימור, כשטח שאינו מיועד לבניה מכל סוג ומתן הנחיות לפיתוחם כשצ"פ המחובר למתחם העירוני הבנוי.
תבנית הבניה	<p>בניה מרקמית עד 6 ק', בה משובצים מגדלים עד לגובה 24 ק' עפ"י תכנית הבינוי העקרונית המופיעה בנספח המבנה העירוני. החזית הצרה של המגדלים תופנה אל הים. גובה הבניה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת או מסמך מדיניות שיוכן למתחם.</p>
טיילת החוף	<p>רחוב יפה-נוף יוארך דרומה עד לשד' בן-גוריון, וצפונה עד לשד' קדש - כמתואר בתשריט. הרחוב יפותח כשדרה עירונית מוצלת שרוחבה לא יפחת מ-20 מ', פתוחה לים בצידה המערבי ובנויה בחזית רציפה ובקו בנין 0 בצידה המזרחי.</p>



4.2.12	מתחם 12
4.2.12.1	תיאור המתחם





המתחם כולל את המרכז הרפואי ברזילי, שבו אתרים לשימור, ואת השכונות נווה אלונים, נווה ים וגולדה. המתחם כולו מיועד להתחדשות עירונית.

נתונים כמותיים למתחם

4.2.12.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	9,300	12,400	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	496	4,000	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	350,000	560,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	-	
מסחר	מ"ר	134	15,000	
תיירות	חדר	200	200	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר דונם	24,000	174,000 87	200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 54 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

הוראות נוספות

4.2.12.3

תבנית הבניה וגובהה	הבניה תהיה בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני. במגרשים הגובלים בשד' בן-גוריון, ממזרח לנ.צ.: קואורדינטה X : 158313, קואורדינטה Y : 619281 (מול הספריה העירונית), תותר בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה עד לגובה 24 ק'.
--------------------	---





<p>שדרת בן-גוריון תפותח כשדרה עירונית ראשית ולאורכה ישולבו שימושים מסחריים בשימושים המשרתים את המרכז הרפואי ברזילי.</p> <p>שדרות ההסתדרות וחיים משה שפירא יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>המתחם כולל מתחם לשימור המסומן מש-12 בנספח המשולב ובנספח השימור.</p>	<p>שימור</p>



4.2.13 מתחם 13-14

4.2.13.1 תיאור המתחם

	<p>המתחם כולל את שכונת שמשון, המיועדת להתחדשות עירונית וגם אזור קטן בתוכה המסומן לשימור.</p>
--	--

4.2.13.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		27,900	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	1,842	9,000	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	30,000	30,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	-	
מסחר	מ"ר	1,940	28,000	
תיירות	חדר	-	-	





	-	-	מ"ר	
200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 139 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	438,000	219	מ"ר דונם	מבנים ומוסדות ציבור

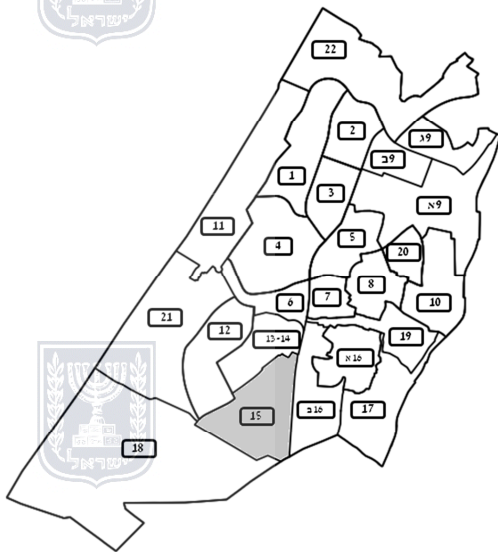
4.2.13.3 הוראות נוספות		הנחיות מיוחדות
<p>בהתאם לסי' 3.1.2 ו-4.1.3 לעיל. בנוסף למופיע בסי' 1.8, יתייחס מסמך המדיניות לנושאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • עקרונות לפיתוח וחיידוש התשתיות הנדרשות לצורך התחדשות האזור, כולל מבני ציבור. • תמהיל יח"ד. • קביעת תבנית הבניה באזורים השונים של המתחם, ועקרונות העיצוב של המבנים. • קביעת עקרונות בנוגע לפריסת השימושים באזור, כגון מסחר ועקרונות לעירוב שימושים. • זיהוי מוקדים מרכזיים בשכונה, קישורים בין השכונה לשד' בן-גוריון והמע"ר ולמוקדים מרכזיים מחוצה לה, והתייחסות עיצובית ותכנונית אליהם. • קביעת מבנים הראויים לפינוי ובניה מחדש, קביעת מספר יחידות הדיור ועקרונות העיצוב של המבנים החדשים. • קביעת מבנים הראויים לעיבוי ולתוספת יחידות דיור או הרחבת יח"ד קיימות, קביעת מספר יחידות הדיור ועקרונות העיצוב של התוספות וההרחבות. • קביעת עקרונות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, צירי הליכה ורכיבה על אופניים ועקרונות לשדרוג המרחב הציבורי, בהתאם למסומן בנספח המשולב. • קביעת היררכיה של דרכים בשכונה תוך התייחסות לחתכי רחוב, קביעת צירי תחבורה ציבורית, איתור שטחי חניה ובמידת הצורך שטחים לחניונים ציבוריים, בהתאם לנספחי הנוף, התחבורה והתחבורה הציבורית. • רחובות פנימיים חדשים יתוכננו כמארג שתי וערב המשכי, תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברי הולכי-רגל. • קביעת שלביות ביצוע. • <u>שימור</u> : תכנית מפורטת הכוללת או סמוכה למתחם לשימור תתייחס לאופן שימורו ושילובו של המתחם במערך הבינוי המוצע, ובמידת הצורך תקבע תמריצים לצורך הבטחת שימור אתרי המורשת שסומנו בנספח המשולב ובנספח השימור. • תכנית מפורטת הכוללת או סמוכה לנקודת התצפית המסומנת בנספח המשולב, תתייחס לאופן שימורה ושילובה במערך הבינוי המוצע. • תכנון שד' אברהם עפר כמכלול המשכי משני צידי שד' רבין, בתיאום עם התכנית המפורטת למתחם 16ב. • תכנון שד' ביאליק-ש"י עגנון כמכלול המשכי משני צידי רח' ההסתדרות, בתיאום עם התכנית המפורטת או מסמך המדיניות שיוכן למתחם 12. 		<p>תבנית הבניה וגובהה</p>
<p>גובה הבניה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת/מסמך מדיניות שיוכן למתחם ולהנחיות נספח המבנה העירוני, הנספח המשולב ונספח השימור.</p>		



<p>שדרות רבין, ההסתדרות, ביאליק, עופר, ומשה שפירא יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>מתחם התכנון כולל גן שכונתי ובו נקודת תצפית, כמסומן בנספח המשולב ומפורט בנספח הנופי. לגבי איתור זה יחולו הוראות התכניות התקפות.</p>	<p>שטחים פתוחים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מתחם התכנון כולל מתחם לשימור מש-13, 6 אתרים לשימור ואתר מורשת, המפורטים בנספח השימור והמסומנים בנספח המשולב. לגבי אתרים אלו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה ובסעיף 5.5 להלן. • ברח' ההסתדרות שבשולי המתחם, עובר מסלול מורשת המסומן בנספח המשולב. לגביו יחולו ההוראות המפורטות בס' 5.5 להלן. • <u>גובה הבניה</u> במתחם לשימור יהיה עד 6 קומות ויפורט בתכנית מפורטת הכוללת הוראות שימור או מסמך מדיניות שיוכנו למתחם 13. • תכנית מפורטת שתוכן למתחם תקבע תנאים לאישור תוספות בניה לשיכוני זולוטוב ומבני 'השטיח'. • תכנית מפורטת שתוגש באזור מבני השטיח תגדיר חומרי גמר וצבע אחידים, כולל גודל חלונות ופרטים אחידים עפ"י המקור. • תנאי לאישור תכנית מפורטת במגרש הכולל אתר לשימור הוא הכנת תיק תיעוד מקדים. תנאי לאישור היתר בניה הוא הכנת תיק תיעוד מלא, שיתייחס גם לצמחיה, חומרי גמר ופרטים אופייניים. • כל הצעה להתערבות, שינוי או תוספת בבניינים, באתרים ושטחים שהוגדרו לשימור תיעשה על בסיס מסקנות תיק התיעוד ובכפוף להנחיות יועץ שימור והחלטות ועדת השימור של הועדה המקומית. • הועדה המקומית רשאית לשקול העברת זכויות ממגרש עליו בנוי אתר לשימור אל מגרש אחר, אם יוכח כי קיים חשש לפגיעה ממשית בערכי השימור של האתר ו/או המבנה. 	<p>שימור ומורשת</p>
<p>עד להכנת מסמך מדיניות או תכניות מפורטות כאמור לעיל, יחולו כל ההוראות המפורטות בס' 4.1, וכן ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. על מנת לשמור על נפחי הבינוי הטיפוסיים למתחם, לא יותר איחוד מגרשים. ב. לא יותר שינוי יעוד מגרש המיועד למבני ציבור או שטחים ציבוריים פתוחים. ג. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת יותר מ-50 יח"ד. ד. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בינוי בגובה העולה על 12 קומות. 	<p>הוראות מעבר</p>

	<p>מתחם 15</p>	<p>4.2.15</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>4.2.15.1</p>	





המתחם כולל את שכונת אגמים מערב החדשה, אותה חוצה שדרת השקמים, את פארק האקוספורט הגובל בה מדרום ואת המסדרון האקולוגי שמדרום לפארק. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם.

נתונים כמותיים למתחם

4.2.15.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		10,540	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	265	3,400	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	-	476,000	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	30,000	
מסחר	מ"ר	-	-	
תיירות	חדר	-	6,400	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר דונם	-	245,600 123	200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 95 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

הוראות נוספות

4.2.15.3

גובה הבניה יהיה בהתאם לתכניות תקפות ולהנחיות נספח המבנה העירוני.

תבנית הבניה וגובהה



<p>שדרות רבין, אליעזר בן-יהודה ועמק יזרעאל יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>על רצועת שדרת השקמים החוצה את המתחם ומסומנת בנספח המשולב, יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל.</p>	<p>שטחים פתוחים</p>

מתחם 16א 4.2.16

תיאור המתחם 4.2.16.1

	<p>המתחם כולל את שכונת גבעת ציון, המיועדת להתחדשות עירונית ובה פוטנציאל לתוספת כ- 1200 יח"ד.</p>
---	--

נתונים כמותיים למתחם 4.2.16.2

הערות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
קיבולת מקסימלית.	12,400		נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012	4,000	1,170	יח"ד	מגורים
כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת	560,000		מ"ר	
	-	-	מ"ר	תעסוקה
	30,000	-	מ"ר	תעשייה
	10,200	-	מ"ר	מסחר
	-	-	חדר	תיירות
	-	-	מ"ר	



<p>200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 55 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p>	<p>175,800 88</p>		<p>מ"ר דונם</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
--	-----------------------	--	---------------------	-----------------------------------

אזור מסחר ותעסוקה

<p>שימושים המותרים ביעוד מסחר – ס' 3.4 וביעוד תעסוקה – ס' 3.5.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>יחולו הוראות אזור מסחר – ס' 3.4 ואזור תעסוקה – ס' 3.5.</p>	<p>הוראות</p>



4.2.16.3 הוראות נוספות

<p>גובה הבניה יהיה בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני והוראות תכנית מפורטת או מסמך מדיניות שיוכנו למתחם.</p>	<p>תבנית הבניה וגובהה</p>
--	----------------------------------

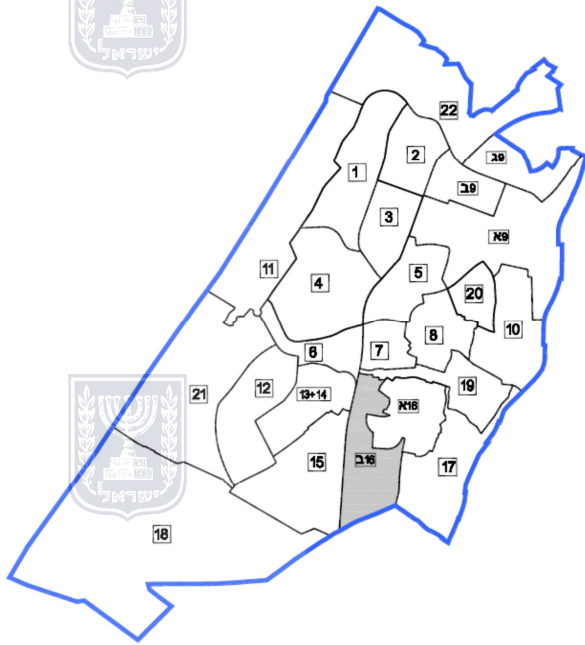




<p>בהתאם לס' 3.1.2 ו-4.1.3 לעיל. בנוסף למופיע בס' 1.8, יתייחס מסמך המדיניות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עקרונות לפיתוח וחיידוש התשתיות הנדרשות לצורך התחדשות האזור, כולל מבני ציבור. • תמהיל יח"ד. • קביעת תבנית הבניה באזורים השונים של המתחם, ועקרונות העיצוב של המבנים. • קביעת עקרונות בנוגע לפריסת השימושים באזור כגון מסחר, ועקרונות לעירוב שימושים. • זיהוי מוקדים מרכזיים בשכונה, קישורים בין השכונה לשד' בן-גוריון והמע"ר ולמוקדים מרכזיים מחוצה לה, והתייחסות עיצובית ותכנונית אליהם. • קביעת מבנים הראויים לפינוי ובניה מחדש, קביעת מספר יחידות הדיור ועקרונות העיצוב של המבנים החדשים. • קביעת מבנים הראויים לעיבוי ולתוספת יחידות דיור או הרחבת יח"ד קיימות, קביעת מספר יחידות הדיור ועקרונות העיצוב של התוספות וההרחבות. • קביעת עקרונות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, צירי הליכה ורכיבה על אופניים ועקרונות לשדרוג המרחב הציבורי, בהתאם למסומן בנספח המשולב. • קביעת היררכיה של דרכים בשכונה תוך התייחסות לחתכי רחוב, קביעת צירי תחבורה ציבורית, איתור שטחי חניה ובמידת הצורך שטחים לחניונים ציבוריים, בהתאם לנספחי הנוף, התחבורה והתחבורה הציבורית. • רחובות פנימיים חדשים יתוכננו תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברי הולכי-רגל. • תכנון שבילי הולכי-רגל ואופניים ושילוב שביל סובב-אשקלון בשכונה, בהתאם לנספח המשולב ונספח הנוף. • קביעת שלביות ביצוע. • תכנית מפורטת הכוללת או סמוכה למכלול נופי/עצים לשימור, תתייחס לאופן שימורו ושילובו של במערך הבינוי המוצע. • תכנון שד' אברהם עפר/השופטים כמכלול המשכי משני צידי שד' רבין, בתיאום עם התכנית המפורטת למתחם 16 ולמתחם 13-14. • תכנון שד' ביאליק-ש"י עגנון כמכלול המשכי משני צידי רח' ההסתדרות, בתיאום עם התכנית המפורטת או מסמך המדיניות שיוכן למתחם 12. 	<p>הנחיות מיוחדות</p>
<p>שדרות התחיה והשופטים יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>עד להכנת מסמך מדיניות או תכניות מפורטות כאמור לעיל, יחולו כל ההוראות המפורטות בס' 4.1, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>ה. על מנת לשמור על נפחי הבינוי הטיפוסיים למתחם, לא יותר איחוד מגרשים. ו. לא יותר שינוי יעוד מגרש המיועד למבני ציבור או שטחים ציבוריים פתוחים. ז. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת יותר מ-50 יח"ד. ח. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בינוי בגובה העולה על 12 קומות.</p>	<p>הוראות מעבר</p>



	<p>מתחם 16</p>
	<p>4.2.16</p>
	<p>4.2.16.1 תיאור המתחם</p>



המתחם כולל את שכונת אגמים מזרח, מתחם חדש לפיתוח בהיקף של כ-5000 יח"ד, שטח פתוח מדרום לה שיישמר כמסדרון אקולוגי, ואת בית העלמין העירוני הקיים.

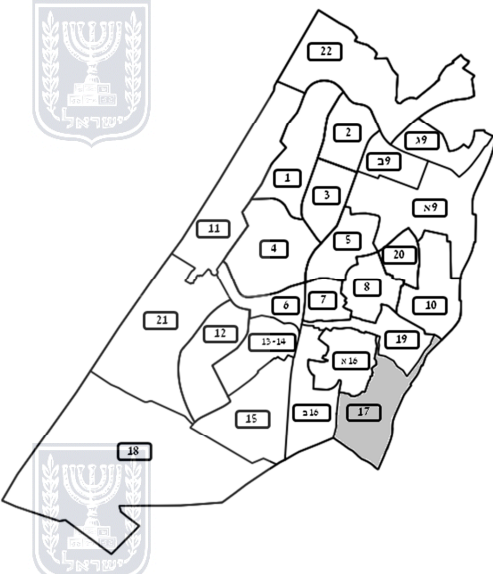
2.16.4 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	17,850	17,850	
מגורים	מ"ר	714,000	714,000	
	יח"ד	5,100	5,100	
מסחר	מ"ר	9,000	9,000	
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	486,000	486,000	200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים: 171 ד'
	דונם	243	243	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

3.16.4 הוראות נוספות

<p>גובה הבניה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן למתחם. במגרשים הגובלים בשד' בן-גוריון, הבנייה תהיה בהתאמה לבנייה הגבוהה המשולבת בבנייה מרקמית המתוכננת לאורך שד' בן גוריון.</p> <p>מתחת למבנים ובינם תיבנה קולונדה ברוחב של 4 מ' לכל אורך חזית המגרש לכיוון שד' בן גוריון ומאחוריה שטחי מסחר. שטח הקולונדה הינו בנוסף לשטחי הבנייה המצויינים בטבלה שלעיל.</p>	<p>תבנית הבניה וגובהה</p>
--	----------------------------------

<p>שדרות רבין ואברהם עופר יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p> <p>המתחם קושר ממערב לו את מתחמים 13-15, עם מתחם 16 ממזרח.</p>	<p>שדרות עירוניות</p>
<p>על רצועת שדרת השקמים הגובלת במתחם מדרום ומסומנת בנספח המשולב, יחולו הוראות תמ"א/39 והוראות תכנית מפורטת אשר תקודם ע"י קק"ל.</p> <p>בשטחים המהווים חלק מהמסדרון האקולוגי העירוני, הפיתוח הנופי יהיה אקסטנסיבי וטבעי, לרבות שמירה על ערוצי ניקוז טבעיים.</p>	<p>שטחים פתוחים</p>
<p>מתחם 16 כולל מתחם לשימור נעילא המסומן מש-16 בנספח המשולב ובנספח השימור, וכולל בארות ובריכת פרדס, בהם תפותח טיילת הולכי-רגל ורוכבי אופניים בהתאם לתכנית שביל הבארות.</p> <p>על המתחם יחולו הוראות תכנית פארק הבארות, אשר תכלול הוראות לשימור השרידים בשטחו. עד לאישורה תיאסר בו בניה מכל סוג.</p>	<p>שימור</p>

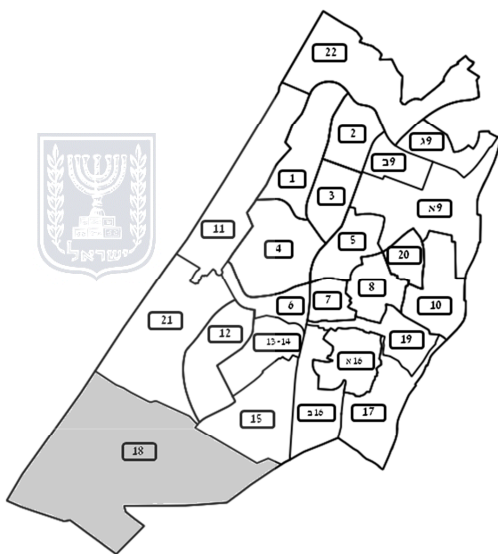
<p>מתחם 17</p>		<p>4.2.17</p>		
<p>תיאור המתחם</p>		<p>4.2.17.1</p>		
	<p>המתחם כולל את אזור דרום-מזרח אשקלון, המיועד לפיתוח בשלב ב' של מימוש תכנית המתאר, וכולל מגורים בהיקף כ-5500 יח"ד, שטח להרחבת בית העלמין הקיים וחלק מן המסדרון האקולוגי העובר לכל רוחב התכנית.</p>			
<p>נתונים כמותיים למתחם</p>		<p>4.2.17.2</p>		
<p>הערות</p>	<p>סה"כ</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>נושא</p>
<p>קיבולת מקסימלית.</p>	<p>29,400</p>		<p>נפש</p>	<p>סה"כ אוכלוסייה צפויה</p>
	<p>8,400</p>	<p>8,400</p>	<p>יח"ד</p>	<p>מגורים</p>



	1,176,000		מ"ר	
תעסוקה	-	-	מ"ר	
תעשייה	30,000	-	מ"ר	
מסחר	10,200	-	מ"ר	
תיירות	-	-	חדר	
	-	-	מ"ר	
מבנים ומוסדות	254,000		מ"ר	
ציבור	127		דונם	
200% בניה במגרשים בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.				
תכנית מפורטת	תכנית מפורטת שתוכן למתחם במלואו תקבע את תמהיל יחידות הדיור והשימושים, נפחי וגבהי הבניה, תשתיות ורחובות, כולל המשכו של רח' התעשייה ותכנונו כמכלול משני צידי שד' בן-גוריון. התכנית תכלול חיבורים לתחבורה ולהולכי-רגל לכיוון מתחמים 16א ו-16ב.			
תבנית הבניה	גובה הבניה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן למתחם במלואו ולהנחיות נספח המבנה העירוני.			
שדרות עירוניות	המשך רח' התעשייה יפותח כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.			
שטחים פתוחים	בשטחים המהווים חלק מהמסדרון האקולוגי העירוני, הפיתוח הנופי יהיה אקסטנסיבי וטבעי, לרבות שמירה על ערוצי ניקוז טבעיים.			

4.2.18 מתחם 18

4.2.18.1 תיאור המתחם



המתחם כולל את אזור התעשייה הדרומי ואת מתחם קצא"א בדרום אשקלון, המכיל ריכוז תשתיות ארציות כגון תחנות כח, מתקן התפלה, מסילת ברזל, קווי הולכת גז טבעי ותחנת קבלה, מתקני דלק, מסוף כימיקלים ועוד. בגבול הדרומי של המתחם והעיר, שוכנת שמורת טבע חולות זיקים, המוקפת שטח פתוח מוגן עפ"י תמ"א/22. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם.

4.2.18.2 נתונים כמותיים למתחם



נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		-	
מגורים	יח"ד	-	-	
	מ"ר			
תעסוקה	מ"ר	-	-	
תעשייה	מ"ר	707,121	1,700,000	
מסחר	מ"ר	-	28,445	
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר דונם		134,400 67	200% בניה במגרשים לשימושים כלל-עירוניים בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
אזור התעשייה				
שימושים עיקריים	תעשייה ומלאכה לסוגיה, לרבות תעשייה כבדה, כמפורט לעיל בס' 1.8 הגדרות: תעסוקה ג' ו-3.6 (תעשייה), אחסנה.			
שימושים משניים	אולמות אירועים, חניוני רכב כבד, מתקני איסוף, מיון וטיפול בפסולת, מסחר נלווה, בכפוף לס' 4.2.18.3.			
שטח למתקנים הנדסיים				
שימושים	כמפורט בס' 3.19 (מתקנים הנדסיים), ובכפוף למגבלות בנספח התשתיות ומגבלות סביבתיות.			



4.2.18.3	הוראות נוספות
תבנית הבניה וגובהה	בהתאם לתכניות תקפות ולנספח המבנה העירוני. ככלל, הבניה תהיה בגובה 3 קומות.



<ul style="list-style-type: none"> • על השטח יחולו הוראות תכנית 4 / 02 / 101 / 94. • תנאי לאישור תכנית הכוללת שימושים אשר יש בפעילותם כדי ליצור חשש לגרימת מטרדים סביבתיים, הוא הגשת חוות דעת סביבתית אשר תאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, ותציג עמידה בדרישות ובתקנות הרלוונטיות, כמפורט ב"טבלת הגבלות סביבתיות לפי סיווגי התעסוקה השונים" הכלולה בדברי ההסבר לנספח התשתיות והמגבלות הסביבתיות. • לא יאושרו שימושים אשר לא יעמדו בדרישות הנ"ל ועלולים להוות סיכון משמעותי לזיהום מי תהום ונחלים. • המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדן טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה. היקף המסחר בתכנית מפורטת לא יעלה על 10% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 200 מ"ר מסחר. • בתחום מפעל יותר שימוש לחנות לממכר מוצרי אותו מפעל, ובלבד שהיקפה הכולל לא יעלה על 10% מהשטח הבינוי של המפעל. 	<p>אזור התעשייה הדרומי</p>
<p>על תאי שטח 426, 409 יחולו הוראות תמ"א/22. על תא שטח 453 יחולו הוראות תכנית 6/02/32/234 (שמורת חולות זיקים). תא שטח 462 יישמר כשטח פתוח.</p>	<p>שטחים פתוחים</p>
<p>בהתאם לתכניות תקפות ותכנית מפורטת שתוכן למתחם כולו. על מתקן ההתפלה יחולו הוראות תכנית 4 / 02 / 101 / 150.</p>	<p>מתחם קצא"א</p>

מתחם 19	4.2.19
תיאור המתחם	4.2.19.1
	<p>המתחם כולל את שדרות בן-גוריון, בקטע שמהכניסה לעיר בכביש 4 ועד למרכז האזרחי, ואת קריית הספורט החדשה הגובלת בשדרה וממוקמת בכניסה לעיר ובסמיכות למסוף מתע"י חדש. שד' בן-גוריון מיועדת לעיבוי והתחדשות עירונית, אשר יוסיפו כ-2300 יח"ד במתחם, וימקמו אותה כשדרה ראשית המוליכה מן הכניסה לעיר ועד לים.</p>
נתונים כמותיים למתחם	4.2.19.2



נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		7,750	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	2,288	2,500	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
	מ"ר		350,000	
תעסוקה	מ"ר	96,100	100,000	
תעשייה	מ"ר			
מסחר	מ"ר	30,682	50,000	
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר דונם		172,000 86	200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 52 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

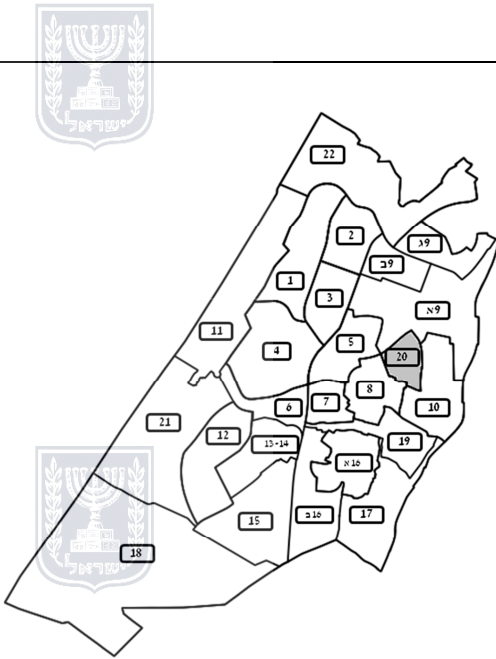


4.2.19.3	הוראות נוספות
תבנית הבניה וגובהה	הבניה תהיה מרקמית לאורך השדרה, משולבת בבניינים גבוהים בגובה המופיע בנספח המבנה העירוני.
שדרות עירוניות	שדרת בן-גוריון תפותח כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.
שטחים פתוחים	



4.2.20	מתחם 20
4.2.20.1	תיאור המתחם





המתחם כולל שכונה חדשה לפיתוח בהיקף של כ-3600 יח"ד, בהמשך לשד' אלי כהן. המתחם הוא חוליה מקשרת חסרה בין השכונות הותיקות רמת אשכול וכוכב הצפון, לבין שכונת עיר היין החדשה, ומיועד לפיתוח בשלב א' של התכנית.

4.2.20.2

נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	12,600	12,600	קיבולת מקסימלית.
מגורים	יח"ד	3,600	3,600	תוספת ליח"ד קיימות ומאושרות עד 2012
תעסוקה	מ"ר	46,441	46,441	כולל שטחים המאפשרים שיפור רווחת הדיור הקיימת
תעשייה	מ"ר	-	-	
מסחר	מ"ר	14,837	14,837	
תיירות	חדר	-	-	
	מ"ר	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר דונם	142,000 71	142,000 71	200% בניה במגרשים לאחר הפחתת השטחים השכונתיים הדרושים, יתרה לשימושים כלל-עירוניים : 55 ד' בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

תכנית מפורטת
תכנית מפורטת שתוכן למתחם במלואו תקבע את תמהיל יחידות הדיור והשימושים, נפחי וגבהי הבניה, תשתיות ורחובות, כולל המשכו של רח' אלי כהן. התכנית תכלול חיבורים לתחבורה ולהולכי-רגל לכיוון מתחמים 8 ו-10.

תבנית הבניה
גובה הבניה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן למתחם במלואו ולהנחיות נספח המבנה העירוני.

שדרות עירוניות
המשך רח' אלי כהן יפותח כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.



--	--

4.2.20.3	הוראות נוספות
תבנית הבניה וגובהה	גובה הבניה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן למתחם.
שדרות עירוניות	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת יתוכנן חיבור המשכי של שד' אלי כהן, דרך המתחם, עד להמשכו באזור התעסוקה במתחם 10. שדרות בגין, אבן עזרא, אלי כהן והתעשייה יפותחו כשדרה עירונית שמדרכותיה רחבות ונטועות. יותרו חזיתות מסחריות משני צידי השדרה, בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.
שטחים פתוחים	בתכנית מפורטת ישומר המכלול הנופי/עצים לשימור המסומן בנספח המשולב.

4.2.21	מתחם 21
---------------	----------------

4.2.21.1	תיאור המתחם
	<p>המתחם כולל את הגן הלאומי אשקלון, המסומן כמתחם לשימור מש-21. הגן הלאומי הוא אתר היסטורי, תיירותי ונופי מוביל בעיר ובמרחב, אשר התכנית מציעה לחזק את הזיקה בינו ובין העיר ולגבש תפיסה כוללת לפיתוחו.</p>

4.2.21.2	נתונים כמותיים למתחם
-----------------	-----------------------------

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
-------------	-------------------	---------------------	-------------	--------------





	-		נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	-		יח"ד	מגורים
	-			תעסוקה, תעשיה, מסחר, תיירות

הוראות נוספות		4.2.21.3
<p>תכנית זו משנה את היעוד בתא שטח 645 בצפון המתחם, משטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית הגן הלאומי מס' 4-101-160 - לשטח פתוח. תיאסר בו כל בניה, למעט מתקנים ומבנים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לס' 3.8 לעיל.</p> <p>כל פיתוח בתחומי הגן הלאומי יעשה בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>תותר בניה בתחום הגן הלאומי על מנת לאפשר את תפקודו של האתר והנגשתו לציבור רחב ככל הניתן, בהתאם לתכנית מפורטת שתכלול הוראות ומגבלות בניה ופיתוח.</p> <p>תכנית מפורטת תאתר כניסות נוספות לשטח הגן הלאומי מהשכונות הדרומיות של העיר.</p> <p>לתיאום עם רט"ג</p>		<p>שטח פתוח- תא שטח 645</p>



מתחם 22		4.2.22
תיאור המתחם		4.2.22.1
	<p>המתחם כולל שטחים פתוחים בגבולה הצפוני של העיר עפ"י תמ"א/39, ואינו מיועד לבניה בטווח התכנית.</p>	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.22.2





נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		-	
מגורים	יח"ד		-	
תעסוקה, תעשיה, מסחר, תיירות			-	
שמורת טבע חולות ניצנים	על המתחם יחולו הוראות תכנית ש/דר/תמ"א/39 : שמורת טבע חולות ניצנים הרחבה, שמורת חוף בתחום שמורת טבע, ושמורת טבע בשטח הימי.			

5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח המשולב, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>(3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(4) מיתון תנועה: תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה במצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(5) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.</p>
5.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בניוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת</p>

<p>קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>(3) תכנית זו מציעה ביטול קו המתח העליון העובר לאורך שד' רבין והעתקתו אל תוואי הצמוד לדרך ארצית מס' 4, כמסומן בנספח התשתיות ומגבלות סביבתיות. הקו לא יבוטל בפועל, עד לאישור תכנית לתוואי העוקף.</p> <p>(4) תכנית בתחום פרוזדור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>(5) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(6) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) כנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 200 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>(3) אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- X נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת.</p> <p>(7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- X נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p>	<p style="text-align: center;">5.1.4</p>
<p style="text-align: right;">אספקת מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם</p>	<p style="text-align: center;">5.1.5</p>



<p>לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p>	
<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	<p>5.1.5</p>
<p>איכות סביבה</p>	<p>5.2</p>
<p>כללי:</p> <p>(1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(2) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח הבניה הירוקה ובנספח המשולב המצורפים לתכנית זו.</p> <p>פסולת- כללי:</p> <p>הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת.</p> <p>(2) תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בנין.</p> <p>(3) תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 34/א 4/2 על עדכונה.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>(1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות</p>	



<p>המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. (2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p>	
<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>5.3</p>
<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>תכנית בעלת השפעה סביבתית הינה כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, וכן כל תכנית הנמנית עם אחת או יותר מאלה:</p> <p>(1) תכנית הקובעת דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או מחלף חדשים או המרחיבה דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה. (2) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף. (3) תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף. (4) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים או שימושים רגישים אחרים עם תעסוקה ו/או מסחר ו/או תיירות. (5) תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או המאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים. (6) תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה או תכנית שהמרחק בין גבולה לבין גבול של ייעוד, אשר מאפשר בתחומו שימוש בחומרים מסוכנים, אינו עולה על 50 מ'. (7) תכנית המאפשרת בינוי של 12 קומות ומעלה. (8) תכנית הכוללת בתוכה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת של רשות סביבתית מוסמכת ו/או של רשות המים. (9) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה ו/או רשות המים, ו/או המשרד להגנת הסביבה. (10) תכנית המאפשרת שהיית בני אדם בטווח של עד 120 מ' מקו מתח על-עליון או 40 מ' מקו מתח עליון, בין אם עילי ובין אם תת קרקעי, וכן תכנית בטווח של 40 מ' מתחמ"ש. (11) תכנית המציעה הקמה ו/או שדרוג של שטחים לתעסוקה או לתעשייה.</p>	<p>א.</p>
<p>נספח סביבתי :</p> <p>(1) תכנית בעלת השפעה סביבתית תידרש להגשת נספח סביבתי. (2) הנספח הסביבתי יערך על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותחומי ההתייחסות שלו יותאמו לנושא התכנית ולמיקומה. (3) הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית לפטור תכנית מהגשת נספח סביבתי, מנימוקים שיפורסמו לציבור. (4) אישור הנספח הסביבתי על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יידרש כתנאי להפקדת התכנית, לאישורה או לקבלת היתר בניה על פיה לפי העניין. (5) הנספח הסביבתי יכלול המלצות בנוגע לאמצעים למזעור ההשפעות הסביבתיות השליליות העלולות להיגרם עקב מימוש התכנית או עקב ביצוע העבודות למימושה, ככל שיש כאלה. (6) הוגש נספח סביבתי הכולל המלצות, יעוגנו אלה בהוראות התכנית ו/או בתשריטה ובנספחיה לפי העניין, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה מנומקת. כל החלטה שלא</p>	<p>ב.</p>

	<p>לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדר בתכנית.</p> <p>(7) הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.</p>	
	סיכוני רעידות אדמה	5.4
	<p>(1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>(2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור.</p> <p>תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p>	
	מבנים ואתרים לשימור	5.5
	להשלים	
	אתרי עתיקות	5.6
	<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
	מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה	5.6
	<p>(1) על שטחים בטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק.</p> <p>(2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.</p> <p>(3) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>(4) חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>	

6. ביצוע התכנית

	6.1 שלבי ביצוע התכנית	
	<p>(1) תכניות מפורטות במתחמים 9 ו-17 מיועדות לפיתוח בשלב ב', לאחר שיפותחו מתחמים 9א, 9ב ו-16ב, ובד בבד עם יישום פעולות התחדשות עירונית במתחמים 8, 13-14, 16א ו-19.</p>	6.1.1
	6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי	
	<p>(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p>	6.2.1



3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

6.3 מימוש התכנית



יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר ל- 210,000 נפש.

6.3.1





7 חתימות			
	תאריך:	חתימה:	שם:
	מספר תאגיד:	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:	
	תאריך:	חתימה:	שם:
	מספר תאגיד:	תאגיד:	





ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)



קיבולת ליעד התכנית – מגורים (יח"ד)

הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט				יח"ד מאושרות שטרם מומשו				יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים		תוספת לקיים/למאושר (ציפוף כולל תמ"א 38)		תוספת במתחמי פיתוח חדשים*		תוספת לקיים (ציפוף כולל תמ"א 38)					
		ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי				
													01
													02
													03
													...
													סה"כ

* מתחמי פיתוח חדשים - מתחמי פיתוח מוצעים בתכנית זו



קיבולת ליעד התכנית – מסחר (מ"ר)

הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		מסחר מ"ר קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
									01
									02
									03
									...
									סה"כ





קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (מ"ר)									
הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		תעסוקה מ"ר קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
									01
									02
									03
									...
									סה"כ



קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)									
הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		תיירות (חדרים) קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
									01
									02
									03
									...
									סה"כ





קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)

הערות	אזורי/מטרופוליני		עירוני		רובעי		שכונתי		סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם/רובע
									_____	_____	01
								נדרש עפ"י תכנית המתאר מאושר בתכנון מפורט חסר			
									_____	_____	02
								נדרש עפ"י תכנית המתאר מאושר בתכנון מפורט חסר			

קיבולת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)

הערות	אזורי/מטרופוליני		עירוני		רובעי		שכונתי		סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם/רובע
	מ"ר בנוי	דונם	מ"ר בנוי	דונם	מ"ר בנוי	דונם	מ"ר בנוי	דונם			
									_____	_____	01
								נדרש עפ"י תכנית המתאר מאושר בתכנון מפורט חסר			
									_____	_____	02
								נדרש עפ"י תכנית המתאר מאושר בתכנון מפורט חסר			

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית



פברואר 2015

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 76 מתוך 33