

המחלקה להכרזה
במקל 4/94/25

מס' תכנון
19.5.94

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 23/165/03/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/165/03/4.

בית מלון - פארק המים אשקלונה.

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 23/165/03/4	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 11/4/94 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יהודית הועדה המחוזית

תאריך : מאי 1993

הודעה על אישור תכנית מס' 23/165/03/4	
מורטנה בילבאן הפרטומים מס' 422	
מיום 11/4/94	

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 18/4/94
בדק תאריך 15/4/94

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 23/165/03/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/165/03/4

בית מלון - פארק המים אשקלונה.

מבוא:

המצב הנתון היזם: ציר כניסה ראשי לאשקלון שנמשך ממזרח למערב (ליים) נקטע ברח' הטיסים העובר מדרום לצפון ולא מאפשר גישה ישירה לחוף הים. תכנון הדרכים ומערכות התנועה החדשות יוצר כיכר בצומת ציר הכניסה הראשי ורח' הטיסים ומאפשר המשך ישיר עד לחוף הים. בנקי צומת זאת ממוקם פארק מים אשקלון. מטרת התוכנית המוגשת בזה, ליצור מסגרת תוכנית להקמת מלון בפארק מים אזורי אשר ימלא ויתן תשובות ברמה התיכנונית הכללית לנושאיט הבאים:

1. יצירת נקי' התיחסות ברורה לקראת קצה ציר הכניסה.
2. נקי' התיחסות זאת מהווה המשך לסיטי המלווה את ציר הכניסה.
3. יצירת המשכיות והשלמה לתוכנית הכללית לפתוח מלונות לאורך חוף הים באשקלון.
4. יצירת מוקד תירות רב משקל המשלב פארק מים אזורי מצד אחד ומלון עם כל השרותים הנלווים מצד שני.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 23/165/03/4

שינוי לתכניות מפורטות מס' 21/165/03/4.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס' 23/165/03/4. בית מלון פארק המים אשקלונה (להלן "התכנית").
 2. מטמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. חשויט בק.מ. 1;1250; ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 3. מקום : מחוז : הדרום.
נפה : אשקלון.
מקום : אשקלון.
גוש : 1940.
חלקות: 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 33.
גוש : 1947.
חלקה : 3.
גוש : 1948.
חלקה : 1.
גוש : 1958.
חלקות: 121, 31.
 4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.
 5. שטח התכנית : 50,758 דונם.
 6. בעל הקרקע : עיריית אשקלון.
- פארק שעשועי מים בעימ (מר סולימני בנימין ומר דן בבלפור ליד חותם החברה).
- מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית: פארק שעשועי מים בעימ (מר סולימני בנימין ומר בבלפור ליד חותם החברה).
 8. המתכנן : אדריכל אטשטיין נחמן רישיון מס' 1951.
 9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תכולנה כל הוראות תכנית המיתאר אשקלון 101/02/4, על שינויה.
 10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תיכנונית להקמת מלון ופארק מים אזורי עיי שינויים ביעודי קרקע והנחיות בניה.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. היתרי בניה למיבנים ולפיתוח יוצאו על פי תוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית כתנאי נוקדם ועל פי עקרונות תוכנית זו.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינויים בתוכנית הבינוי על פי שיקולים אדריכליים.

12. היתרים והגבלות.

א. כללי.

1. חניה:

תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון חכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.

2. נקלוט:

יתוכנן עפ"י תקנון הג"א.

3. חומרי גמר:

- א. חומרי הגמר החיצוניים של המבנים, ציפוי הגגות וקירות הפיתוח יהיו עמידים בתנאים המיוחדים של חוף הים.
- ב. כל תוכניות הפיתוח והבינוי יפרטו במדויק את חומרי הגמר והם טעונים אישור מפורט של מהנדס העיר.

4. מבני גגות:

- א. יותר ויועדף שימוש בגגות משופעים ומקומרים באיזור התוכנית.
- ב. לגגות אופקיים יבנה מעקה מאטיבי לפי חוק ותיקני בטיחות מעל הגג.

לא יורשה שימוש באספלט מסויד כחומר גמר ארכיטקטוני לגגות. חומרי הגמר לגגות שטוחים יהיו חצץ לבן, חרט גרוט, או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. גגות משופעים יכוסו ברעפי חימר חומים לפי דוגמאת מרכז "אפרידר". חומרי הגמר לגגות מקומרים טעונים אישור מיוחד.

ד. הצבח קולטי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מהגג או מהמעקה. הדודים ואביזרי הצנרת יהיו סמויים.

ה. גגות המשמשים מרפסות ירוצפו במרצפות על גבי שכבות הבידוד. לא יותר כיסויים של גגות אלה בחקרות כל שהן. בנייתן של פרגולות מחומרים קלים טעונה אישור מפורט של מהנדס העיר.

ו. תיאור הגגות, בציון חומרי הגמר, המתקנים, המעקות והשיפועים יהוו חלק מהמסכים בהיתר הבניה.

ב. שטח פרטי פתוח.

(א) חכליות ושימושים.

1. מחקני מלחחות.
 2. אולמות ספורט סגורים.
 3. עזרה ראשונה.
 4. קיוסקים ומסעדות, בתי קפה, מועדוני לילה, דיסקוטקים.
 5. מחקנים לשעשועי מים.
 6. מחקני בידור ובילוי המשתלבים בפארק שעשועי מים.
 7. בריכות שחיה פתוחות וסגורות.
 8. מחקני עזר.
- (ב) זכויות ומגבלות בניה בהתאם למצויין בטבלת זכויות בעמוד 8.

ג. מלונאות

(א) חכליות ושימושים.

1. מלונאות והשרותים הנלווים בהתאם לסווג משרד התיירות לרבות "מלונית/ומלון דירות.

- (ב) זכויות ומגבלות בניה בהתאם למצויין בטבלת זכויות- עמוד 8.

ד. דרכים.

חואים ורוחבם כמסומן בחשויט.

ה. שביל להולכי רגל.

מיועד למעבר הולכי רגל, מחקני רחוב, נטיעות, תשתיות עירוניות, תותר כניסת רכב אחזקה.

ו. חניה ציבורית.

תוכנן עפ"י תוכנית פיתוח כללית שתאושר ע"י ועדה מקומית בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

ז. שטח ציבורי פתוח.

יתוכנן עפ"י תוכנית פיתוח כללית שתאושר ע"י ועדה מקומית.
כניסת רכב למגרש א-101 תהיה מדרך מסי 2 עפ"י תוכנית חנועה שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מבקשה להיתר הבניה למגרש.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי השמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. הנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשיט שכנים יחייב זאת. על מבקש ההיתר להגיש תוכנית פיתוח כללית כחלק מהבקשה להיתר בניה. תוכנית הפיתוח תכלול פרטיט בכל הנוגע לנושאים הבאים:
1. תאורת רחובות.
 2. שבילים.
 3. גדרות.
 4. דרכים משולבות.
 5. מגרשי חניה.
 6. נטיעות.
 7. מפלטי קרקע קיימים וסופיים ופתרונות ניקוז.
- ב. חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. קו מתח גבוה בלבד יהיה עילי - שנאים יותקנו ע"ג עמודי המתח הגבוה. כמו כן לו ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת לקוי חשמל או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכ"ו יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.
- ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ה. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ו. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.
- ח. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתיות עירוניות קיימות בתוך או מחוץ למגרשים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

14. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

15. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום. הועדה המקומית תהייה רשאית לדרוש שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות הזכויות המאושרות.

16. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.

17. שלבי ביצוע:

תוך 15 שנה מיום אישור התוכניות.

18. טבלת שטחים וזכויות בניה:

הטבלה בדף הבא.

קודי בנין				היקפי בנייה מירביים לקומה										שטח מגרש		שטח פתוח	
מערב	מזרח	דרום	צפון	סה"כ		למטרות שרות		למטרות עיסקיות		הכסיה מרביה		מס' קומות		מיקום		מס' מגרש	מלונאות
				מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	%	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
0	0	0	0	3,000	25 %	600	5 %	2,400	20%	10 %	2	מפלס מעל הכניסה הקובעת	12.00	111	שטח פתוח		
				540	4.5%	540	4.5%			4.5%	1	ממתח למפלס הכניסה הקובעת					
				10,200	120 %	1,700	20 %	8,500	100%	17 %	4	מפלס מעל הקומה הראשונה	8.50	101	מלונאות		
0	0	0	0	3,825	45%	1700- 1275- הכניסה	20%- 15%- הכניסה	850	10 %	40 %	2	ממתח למפלס הכניסה הקובעת					

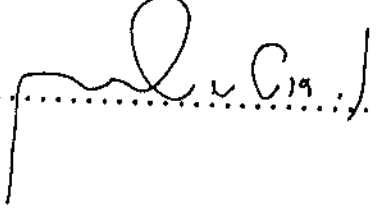
א. לנניית מלון לכל סוגי עפ"י הסומן במשרים. לעפועי מים : עפ"י הכנייה בינוי ופיהות כללית שחאוטר עייז הועדה המקומית לפי טעף 11 בתקנון 5.

.18 חתימות :

הר"ר שמשועי מ"ש
בע"מ
מ"מ מ"מ מ"מ
מ"מ מ"מ מ"מ

..... הירוס : 

..... בעל הקרקע :

..... המתכנן : 

ועדה מחודשת :

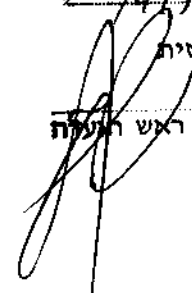

ועדה מקומית :

חוק התכנון ותכניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשקלון
תכנית מס' 23/165/03/4

19/1/65 - 25/1/65 - 27/1/65 - 29/1/65
1/2/65 - 3/2/65 - 5/2/65 - 7/2/65
ביום 5/9/65 ביום 20/10/65
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
(3) להמליץ לוועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

12/5/65