

Handwritten scribble

מס' 69

נתקבל מח' בנין עיר
מזכירות

הועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בתאריך

תאריך 29/5/88

מ ח ו ז ה ד ר ו ס

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורסת מס' 21/165/03/4

תיקון מס' 21 לת.ב.ע.מ. 00/165/03/4

על תיקוניה.

תעודת הסכמה

חוק התכנון והערים תשס"ה 1965
מס' 21 לת.ב.ע.מ.

מרחב התכנון המקומי
תכנית
הועדה המוחדרת לתכנון
מיסודות
מיום
לתוכנית דנוכה
שם מנהל התכנון

תעודת הסכמה

חוק התכנון והערים תשס"ה 1965
מס' 21 לת.ב.ע.מ.

מרחב התכנון המקומי
תכנית
הועדה המוחדרת לתכנון
מיסודות
מיום
לתוכנית דנוכה
שם מנהל התכנון

3787
3150 31790 3787

תכנון מקומי אשקלון
הפרטים

הועדה המוחדרת לתכנון
28.12.89

תאריך עידכון: מרץ 1988

תאריך עידכון: דצמבר 1989
11 - יוני 1990

מ ח ו ז ה ד ר ו ס

מרחב תכנון מקומי אסקלון

תכנית מפורסת מס' 21/165/03/4

תיקון מס' 21 לת.ב.ע.מ. 00/165/03/4

על תיקוניה.

תאריך עידכון: מרץ 1988

גאריק עידכון: דצמבר 1989

מיוון תכנון מקומי - אשקלון, טווח הירוח

1. שטח התוכנית הוא : תוכנית ז.ע. מפורטת אשקלון 21/165/03/4. שינוי מס' 21 לתוכנית מפורטת 165/03/4 על תיקוניה.
2. נפה : אשקלון
מקוט : חוף הים

2870	1958	1941	1940	1938	גרשית
117+119	120	1+3	11+14, 19, 23, 26	20, 22, 30, 66, 71, 72, 77	ולקוח
153+155	31	49+52	28, 29, 33, 36, 38	98, 99, 101, 9, 32, 74, 75	ול"ה
	121	7, 48	18, 24, 25, 35	85	

ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון.
נדל"ר, נדל"ר, היקסון, גיל ארכיטקטורה.
עיריית אשקלון דאורית.

3. מטמכי התוכנית : א. התחלת כולל 15 דפי הוראות בניה, כולל טבלת שטחי מגרשים, גלילון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500.
4. שטח התוכנית ומיקומה : שטח התוכנית כ-840 דונם שטח זה נמצא ביציעה המערבית הסמוכה לחוף הים באשקלון, במזרח שבין המוקן הצבאי בדרום, ציר שדרות בר כוכבא בצפון, שדרות זרם אפריקה במזרח ושפת הים המערב. הרצועה נמצאת בין קו הרוחב 122.000 - 120.000 וקו האורך 107.500 - 108.750, הכל עפ"י גבולות התוכנית ובהתאם לתשריט ובכפוף לאמור בטעיה 5 להלן.
5. גבולות ותחומים : תחום תחולת התוכנית הוא בגבול הקו הכחול המטומן בתשריט. שטח התוכנית מתחלק לתחומי שימוש קרקע ולזכרים כמסומן בתשריט.
6. מטרת התוכנית : א. קביעת יעודי הקרקע, פירוט השלמושים, התנאים וההוראות הדרושים לפתוח ולבנות של שטח התוכנית עפ"י אזורי יעוד.
7. כפיפות התוכנית : התוכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של תכנית מתאר ארצית 13 לחופי ים התיכון ושל תכנית המתאר המקומית אשקלון 101/02/4 על שינויה.
8. יחס לתכניות אחרות : א. התוכנית מתלפפה ומצטלזת כל תוכנית ז.ע. הדרושת מאושרת בגבולות השטח הכלול בתוכנית, פרט לכל ענין שאינו מופיע בתוכנית זו.

9. שמושי קרקע וצפיפות בנייה: א. השמושים בקרקע, הפתוח, הבניה והדרכים יהיו ומסומן בתשריט, הכל כהחלט להגדרות שבתשריט המשמעות עפ"י הוראות והוקנות.
- ב. החלוקה במטריט מרובעים של שטחי הנוכחית, בהקבלת לשמושי הקרקע השונים לפי צבעי הושריט נתונה בטבלת שטחים ואיזוריט הכלולה בגליון הושריט.
- ג. היקף הבניה מכחינת הצפיפות במס' יחידות מלון לדונם או כשטח רצפה מירכי נתונה בטבלה נפרדת.

10. ציונים בתשריט :
- מלונאות א': כתום מוחלט חום.
 - מלונאות ב': צהוב מוחלט חום.
 - מלונאות ג': אוקר מוחלט חום.
- מלונאות מיוחדות: כתום מוחלט חום ומקוקורו אלכטוניט בסגול.
- חזית מסחרית: קו סגול על רק האזור.
- מלון דירות ו/או מגורי נופש: כתום מוחלט כחום.
- שירותי תיירות ומסחר: אפור מוחלט אפור.
- שרותי מסחר בתחום הטילית: ירוק מקוקורו אלכטוניט בסגול.
- מכני ציבור: חום מוחלט חום.
- ייעור: ירוק מקוקורו אלכטוניט בירוק.
- תחום אתר עתיקות: צבע רקע מוחלט שחור מרוסק.
- ש.פ.פ.: ירוק מוחלט ירוק.
- ש.צ.פ.: ירוק.
- טילית/רחוב משולב: ירוק מקוקורו.
- תחום מתקניט ושרותי רחצה: צהוב מוחלט אדום.
- חוף רחצה: צהוב.
- אזור ליבוש: רשת נקודות על רקע צהוב.
- תחום 100 מ': קוקורו אלכטוניט על רק הנוכחית.
- דרכים וחניות: חום: (קליט ומאושר)
אדום: (מוצע).

11. תנאים מיוחדים לתכנית בנייה ופיתוח :
- א. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להוסיף לרשימת התנאים והאמורים תנאים נוספים במידה והם זרושים למטרות הבנייה והפתוח המתוארים בתשריט.
- ב. אין להחיר כניה בשטח הנוכחית אלא על טמן ונוכחיות כינוי מפורטות כק.מ. 1:500 משורטטות על גבי מפת מרידה מעודכנות. הנוכחיות וכלולנה פרטיט מלאוט ושלמים בכל הנוגע לטיפול במצוק הכורכר ע"פ הנחיות ת/מ/א 13 ולנושאים הבאים:
1. גישה לרכב לכל מגרש.
 2. גובהי קרקע טכעיים ומתוכנניט.
 3. מפלטי הקומות.
 4. מפלטי הגידור וקירות תומכית.
 5. חומרי הגמר למכניט, לגדרות ולמרכיבי הפיתוח.
 6. פרטי הגינון והנטיעות.
 7. מגרשי החניה, גישות רכב והולכי רגל.
 8. מתקני העזר, השרות והאשפה.
 9. מעויכות הניקוז.

ג. בקטע החוף הכלול במגרשים 3, 14, 10, 107, 77 בתחום ה-100 מ' מקו המים, לא יוצא התרי בניה כל עוד לא אושרה תכנית המרינה.

ד. "תנאים להוצאת התרי בניה בשטח שירותי מטוח וכרפס כמות הטלילת":

כתנאי להוצאת התרי בניה בשטח הנ"ל, יש להכין תכנית כינוי שתאושר בוועדה המקומית. בתכנית הכינוי יש לזכנן, לפחות, 3 כיכרות פנויות לכיוון הים ברוחב מינימלי 20-25 מטר ומתוכט כיכר אחת מול מגרש מס. 8 - המיועד למלונאות.

12. ח נ ל ה

א. החניה הממוזאת בחשריט היא חניה ציבורית ואין לחלק או לשיין אותה ליעודים אחרים.

ב. המגרשים ירשמו על שמה של הרשות המקומית והיא תהיה אחראית על החזקתם והפעלתם לרשות הציבור, בתקופות ובשיטות לפי שיקול דעתה.

ג. היזמים בתחומי המגרשים לבניה, יפרישו חניות לפי חקר החניה של תכנית המיתאר 23/101/02/4 בווך תחומי מגרשיהם. חניות אלה והקשריט שלהם עם הרחובות הגובלים טעונים אישור מפורט של מינהל ההנדסה בעיריה, ומשרד התחבורה.

13. זכות מעבר לתשתיות

א. יש לאפשר זכות מעבר לחשתיות בתחומי המגרשים, למערכות הנקוד, הביוב, אספקת המים, חשמל, טלפונים וכל מערכות אחרות שתידרש מעת לעת על ידי הרשות המקומית. לפיכך תירשם הערת אזהרה: זכות מעבר לתשתיות בכל המגרשים"

ב. זכות הגישה לרצועה זו תישמר למינהל ההנדסה או לבאי כוחה בכל עת.

14. מערכות תשתית תת-קרקעיות: כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

15. חומרי גמר

א. חומרי הגמר החיצוניים של המבנים, ציפוי הגגות וקירות הפיתוח יהיו עמידים בתנאים המיוחדים של חוף הים.

ב. כל תכנית הפיתוח והכינוי לפרטו במיוק את חומרי הגמר והט טעונים אישור מפורט של מינהל ההנדסה בעיריה.

16. מבני גגות

א. יותר ויועזף שימוש בגגות משופעים ומקומריט כאיזור התכנית.

ב. לגגות אופקיים לבנה מעקה מאטיבי בגובה 1.10 מ' מעל הגג בהתאמה לחוקי התכנון והבניה.

לא יורשה שימוש באטפלט מסויד כחומר גמר ארכיטקטוני לגגות. חומרי הגמר לגגות שטוחים יהיו חצץ לבן, חרט גרוס, או חומר אחר שיאושר ע"י מחלקת ההנדסה בעיריה.

- ג. גגות משופעים לכוסו ברעפי חימר חומים לפי דוגמת מרכז "אפרידור". חומרי הגמר לגגות מקומרים טעונים אישור מיוחד.
- ד. הצבת קולטי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מהגג או מהמעקה. הדודים ואכיזרי הצנרת יהיו סמויים בגגות משופעים.
- ה. גגות המשמשים מרפסות ירוצפו במרצפות על גבי שכבות הבידוד. לא יותר כיסויים של גגות אלה בתקרות כל שהן. בנייתן של פרגולות מחומרים קלים טעונה אישור מפורט של מינהל ההנדסה.
- ו. תיאור הגגות, בציון חומרי הגמר, המתקנים, המעקות והשיפועים יהוו חלק מהמסכים בהיתר הבניה.

טבלת זכויות בנייה

טעיקף 17

הערות כלליות	צפיפות מירבית / חד' דונם	קווי-בניין לפי כוונתם			סה"כ % בנייה	שטח בנייה מירבית	מס' קומות מירבית	שטח בנייה מירבית לדונם	שטח מגרש מלינ'	שימושים מותרים ותכליות	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	מספר בתשריט	מסמכים מותרים	מלונאות 'א'		
		מערכת	מזרח	דרום												צפון	
<p>1. אחוזי הבנייה אינם כוללים מבני עזר, מתקנים טכניים/הנדסיים, בריכות שחייה, מקלטים ומתקנים של לאחסנה, גובה פנימי של 2.25 מ'. מרתפים לשימוש אחר נכללו 2 אחוזי הבנייה וגובהם לא יפחת מ-2.50 מ'.</p> <p>2. במקרה של סתירה בין אחוזי הבנייה לשטח המירבי המותר, יקבע השטח הקטן יותר.</p> <p>3. לא תורשה כל חריגה מקורי הבניין הרשומים, אלא אם כן צוויין אחרת.</p>	20	לבנייה גבוהה 10	8	8	4	115% מכסית 25%	<p>4. למעט מרתף</p> <p>5. למעט מרתף</p> <p>11. למעט קומה טכנית</p>	<p>סה"כ 90%</p> <p>מכסית 35% ראה תערוך 1+3</p>	20,263	<p>6. בניצב לקו- החוף 3 במצולל</p>	1150	17,620	<p>4. קומת טכנית ועוד 11 קומות הכוללות חדר אורחים.</p> <p>3. קומת מרתף כוללת שירותי מלון ומקלט. ק. קרקע וקומת א' כוללים אולם כניסה, קבלה, תחזית מטעדות, מטבחיים, ספורט ובידור פנים, אולם כנסים (בינת כנסת) פנים, אולם כנסים ו/או יח' מלון.</p> <p>4. קומת טכנית ועוד 11 קומות הכוללות חדר אורחים.</p>	17,620	8	<p>בתום מותחם חום</p>	מלונאות 'א'
	12+16	25	10	5	5	סה"כ 90% מכסית 35% ראה תערוך 1+3	<p>6. בניצב לקו- החוף 3 במצולל</p>	18702	<p>900 במצולל</p>	900	8,000	20,780	2	<p>צחוב מותחם חום</p>	מלונאות 'ב'		

הערות כלליות	אפיפות מירבית / חר'	קווי-כנין לפי כוונים			סה"כ % בנייה	שטח בניה מירבית למג'ל	מס' קומות מירבית	שטח בניה מירבית לדונם	שטח מג'ל מירבית	שימושים מותרים ותכליות	שטח מג'ל בדונם	מס' מג'ל	הסמון בתשריט	האזור	
		מערב	מזרח	דרום											
<p>4. לכנייה קיימת. כל שינוי מעבר לקיים בשטח יחייב הגשת תכנית בנייה שתאושר על ידי המועצה המקומית בתאם לתכליות המותרות לאזור זה.</p>		3	15	לדרך מס' 7: 12	ס"כ 105% ראה הערות 1÷3	15000	3	1050	14,050	שימושים מותרים ותכליות	14,050	4			
															למבנה צפוני 8
		8	15	למבנה צפוני 8	65% ראה הערות 1÷4	7,800	5 למעט מרתף	5 למעט מרתף	650	12,000	על פי הקיים בשטח.	12,000	9		
															5
		5	15	למבנה צפוני 5	ראה הערות 1÷3 50%	7450	4 למעט מרתף	4 למעט מרתף	500	14,900		14,900	62		

הערות כלליות	צמיפות מירבית / ח' / דונם	קווי-בניין לפי כווננים			צפון	סה"כ % בנייה	שטח בנייה מירבית למג'ש	מס' קומות מירבית	שטח בנייה מירבית לדונם	שטח מג'ש מירבית	שימושים מותרים ותכליות	שטח מג'ש בדרום	'מס' מג'ש	הסכמות בתשלום	האזור	
		מערב	מזרח	דרום												
<p>5. המג'שים לא תעלה על 2 לכל המ'ש.</p> <p>6. מספר הגישות לרכב לא תעלה על 2 לכל מג'ש. מס' הקומות לא תעלה על 2 מפני המקרקע.</p> <p>7. לא תבוצענה חצרות משק ומחסנים לאורך הטילית העליונה והתחתונה.</p> <p>8. למג'שים 3, 10, בתלקו העליון, יכסה המבנה בקומה אחת את הטילית העליונה. במג'ש 3, יכסה המבנה בתלקו התחתון את החניה הצמודה בתלקו.</p>	10					ראה הערות 1÷3 5÷8	6800	2 לא כולל מרתף	320	8,000	כללי: מלונאות מדרגה 2÷3 כוכבים מוטלים, בת' מרגוע, פנסיוניים, כפרי נופש, אספניות, מלונות דיירות, כונגולום ויחידות נופש.	21,170	3	אוקר מותחם חום	מלונאות ג'	
		5	5	5	5	ראה הערות 1÷3 5÷8	6800	2 לא כולל מרתף	320	8,000	כללי: מלונאות מדרגה 2÷3 כוכבים מוטלים, בת' מרגוע, פנסיוניים, כפרי נופש, אספניות, מלונות דיירות, כונגולום ויחידות נופש.	21,170	3	אוקר מותחם חום	מלונאות ג'	
		5	5	0	5	ראה הערות 1÷3 5÷8	6800	2 לא כולל מרתף	320	8,000	כללי: מלונאות מדרגה 2÷3 כוכבים מוטלים, בת' מרגוע, פנסיוניים, כפרי נופש, אספניות, מלונות דיירות, כונגולום ויחידות נופש.	21,170	3	אוקר מותחם חום	מלונאות ג'	
		8	5	5	5	ראה הערות 1÷3 3÷6 32%	4700	2 קומות לא כולל מרתף	320	14,580		14,580	6			
		5	8	15	8	32%	10900	2 קומות לא כולל מרתף	320	33900		33,900	60			
		5	5	8	8	32%	3000		320	9300		9300	61			
		8	5	15	5	32%	4800		320	15000		15,000	63			
		20										כללי: מלונאות בדרגה 4÷5 כוכבים לפי הגדרת אזור מלונאות א', דיסקונטיים, ברזים, וכל שרותי משחר הדורשים לתפקוד האזור. אולם בידור ושחחות ומבנים לכנסים כייחודית נפרדת או בשולל במלונאות מותרים מסחריים ומחסנים. תומר. הקמת מלון דיירות באזור זה.			בתום מותחם חום מותחם מותחם אכסוניות בסגור	מלונאות מיוחדות

תערוות כלליות	אפיפות מירבית / מ"ד	קווי-בנין לפי כווננים				סח"כ % בניה	שטח בניה מירבית למגרש	מספר קומות מירבית	שטח בניה מירבית לדונם	שטח מגרש מ"ג	שימושים מותרים ותכליות	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	הסמון בתשריט	האזור
		מערב	מזרח	דרום	צפון										
		25	10	5	5	סח"כ 135% תבנית לא תעלה על 35% משטח המגרש ראה תערוות	23200	14 מעט למתן	1350	17200	בית מלון מלון דירות חזית מסחרית	17,200	1		
		5	15	0	7-10	1÷3 80%	17800	6	800	22300	כנ"ל	22,300	13		
		5	7	7	10	80%	10160	8	800	12700	כנ"ל	12,700	15		
		למגרש 15 מ"ד במרתף וקומת קרקע.									כללי: חזיתות שטחי מסחר בקומת הקרקע המשניקה למדרגה, יהיו בהתאם לעיצוב של הליכר. חותר מקרה עד גבול המגרש שתמשש לארבעים.				
		למגרש 13 מ"ד במרתף וקומת קרקע.									מגושים: 1,13,15 מלונאות				
		למגרש 3 מ"ד במרתף וקומת קרקע.									מיוחדת: 2: מלונאות כ.				
		למגרש 10 מ"ד במרתף וקומת קרקע.									10,3 מלונאות ג.				
		למגרש 1,2 מ"ד במרתף וקומת קרקע.									קו סגול על רקע חיינעוד				חזית מסדית

הערות כלליות	אפיקות מירבית / חל' דונם	קווי-בנין לפי כוונתם				סה"כ % בבניה	שטח בניה למג'ש	מספר קומות למג'ש	שטח בניה למג'ש לדונם	שטח מג'ש מ"ר	שימושים מותרים בהכללות	שטח מג'ש בדונם	מספר מג'ש	הסכום בתשלום	האזור
		מערב	מזרח	דרום	צפון										
מלון	25 ח' / 10 ח' / 10 ח' / 60 ח' / 10 ח' / 60 ח' / 16 ח' / 20 ח' / 32 ח' / 25 ח' / 10 ח' / 10 ח' / 16 ח'	8	5	5	8	100%	9,150	7	1,000	9,150	<p>כללי: בתים למגורי נופש או מלונות, דירות בסטנדרט גבוה. דירות למגורי נופש עונתיים בגודל 60 מ"ר ליחידה, ודירות רווחה מעל 100 מ"ר ליחידה. לא תותר בניית יחידות בשטח בנין 60 מ"ר ל-100 מ"ר.</p> <p>מערכת התקשורת תכלול חכנה לחכור טלביזיה בכבלים.</p> <p>בכל מחם לא תורשה יותר מאנטנה מרכזית אחת שמקומה יתואם עם מנהל ההנדסה.</p>	9,150	51	כחוס מותרים בתום פלנאות, דירות ואי מגורי נופש	שירותי תעבורה ומסחר
		5	5	8	5	100%	6,700	52	1,000 מ"ר	6,700					
		8	5	5	8	100%	5,900	53		5,900					
		15	8	5	8	200%	23,760	54	2,000 מ"ר	11,880					
		15	5	5	5	200%	13,320	55		6,660					
		15	5	5	5	200%	15,700	56		7,850					
		15	5	5	5	100%	7,080	57		7,080					
		15	5	5	5	100%	6,760	58		6,760					
		15	5	8	5	100%	22,900	59		22,900					
		3	-	3		3,070	3	2,000 מ"ר	3,070	<p>כללי: מסחר לסוגיו לרכות בתל-קפה, מסעדות, מועדונים, פרטיים ואולמי שמחות</p> <p>(ראה הערות 1-3)</p>	2,065	7	אפור מותרים אפור		
		5	-	8		2,065		1,000 מ"ר	2,065		7				

הערות כלליות	צפיפות מירבית / מ' דונם	קווי-בנין לפי כווננים			סה"כ % בנייה	שטח בניה מירבית למגרש	מספר קומות מירבית	שטח בניה מירבית לדונם	שטח מגרש מ"ר	שימושים מותרים בתכליות	שטח מגרש-דונם	מספר מגרש	הימון בתשריט	האזור
		מערכ	מזרח	דרום										
9. הארות פנימיות יכללו בהישוּבתי התכנית. דרכים משולבות פתוחות יקשרו את את היחידות למערכת הליכה להולכי רגל שתחבר את הטיילת העליונה עם הכיכר על שפת המים.	-	-	-	-	9, 1+3 ראה הערות	2	1200	4000	מרכז פעילות ומוקד לתזוירות הכולל יחידות מסחר, מסעדות, גלריות לאמנות ומלאכת מחשבת, משרדי תזוירות, השכרת רכב וכלי שיט וכן מתקני אכסון ברמה עממית שאינם נזקקים לשטחים פרטיים פתוחים. כליסווי הגגות ברעפים חומים.	13720	14			
10. לפי תכנית בנינוי שאושר על ידי הוועדה המקומית. למגרש 17 הנמצא בתוֹל מגרש 3 תותר גישה לרכב ממזרח	-	-	-	-	120% 100% בשתי קומות ראה הערות 1+3,10	2	1200	400 מ"ר	מסעדה	0.400	17			
11. במסגרת האזור לשרותי מסחר בתחום הטיילת, תותר זכות מעבר עבורי בשטח פרטי יתוכננו מעברים לצביבור בשטח פרטי על פרטיהו, שיאושרו על ידי הוועדה המקומית במסגרת הבינוי הכללי לאזור זה.	-	-	-	-	11;12 ראה הערות 1+3,10	2 למעט מרחף מ"ר	280	10000	שטחים לשימוש מסחרי. בנוסף לזה מקלט, הארות, לא מקורות, פרגולות ומעברים מקוררים בהתאם לתוכנית אדריכלות. השטחים כוללים קומה תת-קרקעית או מרחף לשימוש מסחרי. הגובה הפנימי במקרה זה לא יפחת מ-2,50 מטר. בניית קומה תת-קרקעית מחויבת בהסתת היסודות וחלקי הבניה של הפרגולה והפרוזדורים הסמוכים למבנים המסחריים.	10000		11A	ירוק מקווקו אלסוניות במגול	שרותי מסחר ונופש בתחום הטיילת

הערות כלליות	אפיקות מירבית / חר' / דונם	קווי-כנין לפי כווננים				סה"כ % בנייה	שטח בניה מירבית למגרש	מספר קומות מירבית	שטח בניה מירבית לדונם	שטח מגרש מיני	שימושים מותרים בתכליות	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	הסכום בתשלום	תאזור
		מערב	מזרח	דרום	צפון										
<p>12. תשומת לב מיוחדת תינתן בתכנון הבינוי לפתרון קפדני של שטחי אכסון, שירות דרכי גישה וסילוק פסולת. טיפול במצוק. מגיעת הריסות ופתרון הביטוס בהתאם.</p> <p>13. המגורשים ניתנים לחלוקה</p>		15	-	-	-	ראה הערות 1;3; 40%; 11;12; 1;3; 1;12; 15%	7200 מ"ר	3	400	18500	<p>א. מפלט עליון: 40 יח' נופש בשטח 40 מ"ר ליחידה. בריכות שחיה, אולמות התעמלות ואולמות ארועים.</p> <p>ב. מפלט ביניים: בתז קפה, חנויות למכירת ציוד ימי ונופש. משרד תזירות ומועדונים לשרותי חוץ</p> <p>ג. מפלט תחתון: בתז קפה, שרותי חוץ, מלתחות, מקלחות, מהסנים ושרותי חרום.</p>	18500	210		
							2	למעט מרתף	150	9800	<p>ככללי: מועדונים ציבוריים ופרטיים. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת וספורט עפ"י התכליות המוגדרות.</p> <p>בתוכנית מתאר 25/101/02/4</p>	9800	110	חום מרתם חום	מבני ציבור
		3	5	5	3	50% לקומה בס"כ 100%	2750	טד גודל מגרש 2 דונם 2 קומות למגרש 2 דונם 4 קומות	1000	500 מ"ר	<p>ראה הערות 1;3;13</p>	2,750	11		
		15	3	3	8	40% לקומה בס"כ 160%		קומות למגרש 2 דונם 4 קומות	1600		<p>ראה הערות 1;3;13</p>	3,100	16		

הערות כלליות	צפיפות מילרביט / דל"מ	קווי-כניין לפי כווננים				סה"כ % בנייה	שטח בנייה מילרביט למג'רש	מספר קומות מילרביט	שטח בנייה מילרביט לדונם	שטח מג'רש מ"ר	שימושים מותרים בתכליות	שטח מג'רש בדונם	מספר מג'רש	הסמון בחש"ט	האזור
		מערב	מזרח	דרום	צפון										
19. יישמר רצף הלזכה ונוף בשטחים האינדוריים הפתוחים בכווו מרכז "אפרודי" אל קו המים.					10%	1200	1	100	12060	שטחים שהכניסה אליהם לא כללית. מיועדים לציבור לגנינון ונופש.	12,060	101		ש.צ.פ.	
20. תאחזקה, הטיפול ותחזוקה בשטח זה, תחול על בעלי המג'רשים.					-	-	-	-	2400	כרות וגנים לעיבוד. נטיעות מתקני גן ונתי שימוש ציבוריים מג'רשי משחקים ושעשועים, מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנ"ל.	2,400	103			
21. הרשות המקומית תתיר תנועת רכב שרות ואספקה. בשטחים אלה בשעות שייקבעו על ידה.					5%	250	1	50	7680	בתחום מג'רש 109, קיים מכון שאיבת עירונני. הוזמנים באזור זה לתחייבו להכניח את פעילותו של התחיקו והגישות אליו במסגרת הפרוייקט (ראה הערה 19).	7,680	104			
22. יישמר רצף הלזכה ונוף בטילת העליונה ובטילת התחתונה לכל אורכו מדרום לצפון.					100%	380	2	100	5260	רחוב משולב שיטופל ברציף ורגננות ויגודל כש.צ.פ. לכל דבר. חלקה של הטילת עובר בתחום מג'רשים פרטיים והוא מוגדר כמעבר פתוח בתחום מג'רש פרטי. בחלק זה של המג'רשים תותר בניית קומה מעל הטילת באמצעות זיזים או עמודים. רציף המעגנה יתפקד כטיילת מסחרית פתוחה לציבור. שירותי המעגנה יפתרו תוך הקפדה על הנחיה זאת. המכון הימני של המעגנה ייעשה תוך הקפדה על מניעת הרס המבנה המורפורלוגי של קו החוף. תלידקנה ההשכלות של המבנה המוכונו על החוף מדרום ומצפון לו.	5,260	106			
						380	2	100	3800	רחוב משולב שיטופל ברציף ורגננות ויגודל כש.צ.פ. לכל דבר. חלקה של הטילת עובר בתחום מג'רשים פרטיים והוא מוגדר כמעבר פתוח בתחום מג'רש פרטי. בחלק זה של המג'רשים תותר בניית קומה מעל הטילת באמצעות זיזים או עמודים. רציף המעגנה יתפקד כטיילת מסחרית פתוחה לציבור. שירותי המעגנה יפתרו תוך הקפדה על הנחיה זאת. המכון הימני של המעגנה ייעשה תוך הקפדה על מניעת הרס המבנה המורפורלוגי של קו החוף. תלידקנה ההשכלות של המבנה המוכונו על החוף מדרום ומצפון לו.	3,800	109			
										רחוב משולב שיטופל ברציף ורגננות ויגודל כש.צ.פ. לכל דבר. חלקה של הטילת עובר בתחום מג'רשים פרטיים והוא מוגדר כמעבר פתוח בתחום מג'רש פרטי. בחלק זה של המג'רשים תותר בניית קומה מעל הטילת באמצעות זיזים או עמודים. רציף המעגנה יתפקד כטיילת מסחרית פתוחה לציבור. שירותי המעגנה יפתרו תוך הקפדה על הנחיה זאת. המכון הימני של המעגנה ייעשה תוך הקפדה על מניעת הרס המבנה המורפורלוגי של קו החוף. תלידקנה ההשכלות של המבנה המוכונו על החוף מדרום ומצפון לו.	38,300	107	ירוק מקווקוו		טיילת / רחוב משולב

הערות כלליות	עפ"י פס"מ / ח"י / דונם	קווי-בנין לפי כוונתם				סה"כ % בנייה	שטח בנייה למגרש	מספר קומות מירב	שטח בנייה מירב לדונם	שטח מגרש מ"ר	שימושים מותרים בתכלית	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	מס'מ' בתשלום	האזור				
		מערב	מזרח	דרום	צפון														
											באזור זה שהוא בתחום 100 מ' מקו המים, תותר הקמת מיתקני חוף, מלחמות, תחנות האלה ועזרה ראשונה, מחסני ריחוט חוף וציוד ספורט ימי. עבור כל התחום תוגש תכנית בינוי שתדגיש אופי המבנים וייעודם הארכיטקטוני, שתאושר על ידי הוועדה המקומית. לפני ביצועה המלא או החלקי.								
											שטח זה מיועד לרחצה וספורט ימי בלבד. אסורה בנייה מכל סוג שהוא באזור זה, למעט סככות ומבנה למציל.	כלול בשטחים לצייל	402	צהוב	חוף רחצה				
											אזור ים מיושב. התכלית, לפי חוף רחצה ותחום מיתקנים ושרותי רחצה.	כלול בשטחים לצייל	402	רשת נקודות על רקע צהוב.	אזור יבשה				
											תחום 100 מ' מקו המים. (ראה תחום מיתקנים ושרותי רחצה) למעט האמור למגרשים שיעודם אינו חוף ים.								
											תוואי הדרגים ורוחבו כמסומן בתוכנית. שטח התחיה המסומנים בתכנית (70÷79) מיועדים לצינור. לא מורשה כל חניה לאורך הדרגים אלא על-פי חוכמת מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.								
23. התניה הצרכנית במגרש 77, נמצאת החלקה מתחת לצינור שבמגרש 3. המבנה במגרש זה יכסה בחלקו ותחתון חניה זו. 24. תותר הקמת מבני-שרות ומעגנה בתוך שטח התחיה הצרכנית הזו, המסוכה לצגנה בצרכנות 10% משטח המעגנה.											165,125			חומים 100 מטר					

- 18. שמירת אתרי טבע : התכנון הימני של שטחי היבוש ושוברי הגלים יעשה תוך הקפדה על מניעת הרס ערכי טבע ונוף של קוי החוף לכל אורכם. היתרי בניה בתחום 200 מ' מקו החוף מחייבים צירוף חוות דעת מקצועית של מומחי ביסוס לכתב הבקשה.
- 19. ה פ ק ע ה : כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור עפ"י שמושי הקרקע המתוארים בתשריט יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, עפ"י סעיף 188 ויירשמו על שם עיריית אשקלון עפ"י סעיף 26 לחוק זה.
- 20. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם בהתאם לחוק.
- 21. פרצלציה : הפרצלציה הסופית תעשה לאחר אישור התכנית ועל פיה.
- 22. עצוב ארכיטקטוני : העצוב יהיה כאשור מהנדס הועדה.
- 23. זמן בצוע : 20 שנה.
- 24. חתימות : חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

מ. זלצר הנדסר א. ב. יוסון ב. זינגר
 אדוואקטים תל אביב
 רחוב אלמסינקי מס 106 וצפצפ

חתימת המתכנן :

1965

אשקלון

חוקמה הועדה
 תע"ד 103/4/16/11/10331
 ש"מ 103/4/16/11/10331

נדון בישיב
 הוחלט 1
 3

חתימת הועדה

מנהנדס הועדה

הוועדה המחוזית:

הוועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית
 חתימת הועדה המקומית
 יאנוס/מ/1965
 12/6/84 5/84
 חתימת הועדה המחוזית
 חתימת הועדה המקומית