

151-1

הועדה המחוזית לתכנון
תקבל במועד
8/2/95

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 22/1/95
בדק.....תאריך.....2/2/95

15

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת מס' 179/03/11

לתוכנית מתאר מס' 168/02/11

ושינוי לתכניות מפורטות מס' 165/03/4 על שינוייה
ומס' 6/109/03/4

מרינה אשקלון

179/03/11

[Handwritten signature]
35

תאריך: 22 בינואר 1995

179/03/11

מרינה אשקלון

מבוא

התכנית המוגשת הינה תכנית המאחדת שני מרחבי תכנון למתחם תכנוני אחד. התכנית המוצעת הינה תכנית מפורטת לתכנית מתאר מס' 168/02/11, ושינוי לתכניות מס' 165/03/4 על שינוייה ו- 6/109/03/4.

התכנית מתייחסת למרקם העירוני של אשקלון, הן מבחינת צירי תנועה-קשר לשדרות בן גוריון ולרחוב בר-כוכבא, והן מבחינת צירי הולכי רגל-אחד היורד ממרכז אפרידר למרכז הפרוייקט, ואחד השומר על רצף הטיילת מצפון לדרום.

התכנית עונה על הנחיות הועדה למימי חופין בכל הקשור למעגנה ולשטח המיובש. בעורף המרינה, שומרת התכנית על היקפי התכנית המפורטת המאושרת.

עיקרי התכנית:

מעגנה המיועדת לעגנת כ- 600 כלי שייט מגדלים שונים, כולל כל השטחים הנלווים לשימוש היאכטונרים. בעורף המעגנה מתוכננים שטחים המיועדים למלונאות לסוגיה, מגורי נופש, דירות, שטחי מסחר ובידור, שטחים ציבוריים ודרכים. במסגרת התכנית נעשתה הבחנה בין תנועת כלי רכב לתנועת הולכי רגל. תנועת הולכי הרגל הופנתה דרך צירים ירוקים המלווים בככרות לשמירה על בטיחות הולכי הרגל והבטחת מבטים לנוף, הקרוב והרחוק. התכנית יצרה תיאטרון שהמעגנה הינה הבמה שלו, והחלק המבונה הינו "הצופים". קו הרקיע הנוצר פותח מבטים מכוונים לנוף.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 179/03/11

לתכנית מתאר מס' 168/02/11

ושינוי לתכניות מפורטות מס' 165/03/4 על שינוייה.

ומס' 6/109/03/4

מרינה אשקלון

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 179/03/11.
לתכנית מתאר מס' 168/02/11 ושינוי לתכניות מס' 165/03/4 על שינוייה ו-
6/109/03/4 על שינוייה - מרינה אשקלון.

2. מסמכי התכנית:

21 דפי הוראות לתכנית (תקנון)
תשריט בק.ג.מ. 1:1,250
נספח בינוי מנחה בק.ג.מ. 1:1,000
נספח תנועה וחניה בק.ג.מ. 1:1,250, מחייב לעניין חתכים ורוחבי דרכים,
מספר כניסות וכמות חניה ומנחה לעניין מיקום כניסות למגרשים.
נספח חלוקה אנליטית 1:1,250 - מחייב בכפוף למפורט בתקנון.
נספח בינוי מנחה למיקום שימושים למגרשים: 900 ו-901 בקנה מידה 1:500.

3. מקום:

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון.
מקום: אשקלון - אזור חוף הים (קטע).
גושים
וחלקות: גוש 1940 ח. חלקות 35, 38.
גוש 2870 חלקות 73, 146 ח. ח. 148, 153, 154.
גוש 1938 ח. חלקות 75, 66, 32, 30, 20, 9, 8, 43, 94, 85.

4. ציונים בתשריט:

כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית:

כ- 471 דונם.

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל (מ.מ.י) ועיריית אשקלון.

7. יוזם התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה - אשקלון.
החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ.

8. המתכנן:

י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים
מס' רשיון 08617 - מס' רישיון 06628.

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר 101/02/4 ו- 168/02/11 וכן תוכניות מפורטות 165/03/4 ו- 6/109/03/4, על שינוייהן פרט לכל עניין המופיע בתוכנית זו.
התוכנית מהווה תוכנית מפורטת לתוכניות המתאר ושינויי לתכניות המפורטות.

10. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרינה באשקלון ע"י שינויים ביעודי קרקע, ובמגבלות הבניה, וקביעת הנחיות בינוי וכן מתחמי חלות להנחיות אלו.

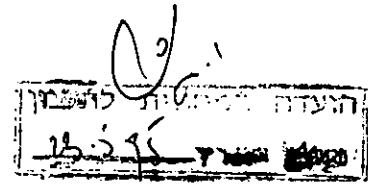
11. היתרים והגבלות:

11.1 כללי:

11.1.1 תנאים למתן היתרי בניה:

א. בינוי

היתרים יוצאו ע"י תוכניות בינוי מתחמיות אשר תאשר הועדה המקומית בהתאם להוראות הבינוי האלו ולמפורט בהוראות התוכנית. בכל מקרה, בשטחים שמחוץ לשוברי הגלים ע"פ התכנית, ישמר קו בנין של 100 מ' מקו החוף כפי שיחיה ביום אישור החיתר ע"פ תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך.



הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיר מתחמי תכנון או לשנותם ע"י שיקול דעתה חבלעדי ובהתאם להתקדמות הביצוע בתוכנית כולה.

בתוכניות הבינוי המתחמיות יפורטו פתרונות בנושאים להלן:

1. שטחים פתוחים ומעברים מקורים ועיליים (ציבוריים ופרטיים).
 2. חניית מקורות ופתוחות (ציבוריות ופרטיות).
 3. תחומים ושלבי ביצוע עבודה.
 4. טיפול בחזות גגות נצפים (ציבוריים ופרטיים).
- הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרונות בתחומים נוספים במסגרת תוכניות הבינוי המתחמיות.

ב. פיתוח

חובה על מבקש החיתר להגיש תוכנית פיתוח מתחמית כחלק מהבקשה להיתר אשר תאושר ע"י הועדה המקומית, וכן תוכנית פיתוח מפורטת למגרש ולסביבתו חקרובח כנגזרת מאותה תוכנית פיתוח מתחמית.

ג. מיקלוט

יתוכן ע"י תקנות והנחיות הגיא ובכל מקרה ישולב בבניה ע"י חוראות הבינוי לעיל

ד. חניה

תתוכן ע"פ תקן חניה אשקלון (ת.מ. 23/101/02/4), נספח התנועה והחניה וע"י דרישות משרד התחבורה. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת חניה ע"י שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לתמהיל התכליות בפועל וריכוז פיזי של פעילויות בנוסף למפורט לעיל.

ה. איכות הסביבה

היתרים יוצאו ע"פ הנספחים להלן:
- נספח ביוב וניקוז.
- נספח טפול ומניעת זיהום ים וחוף.
- נספח אקוסטי.
הנספחים יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה והועדה המקומית.

ו. חיתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורח ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות חסביבה.

11.2 תכליות ושימושים

11.2.1 אזור מלונאות מגורי נופש ודירות
תותר בניית מלונות או מלונות דירות או דירות נופש או דירות.

11.2.2 אזור מלונאות א'
תותר הקמת בתי מלון בלבד.
חבניה תחיה עפ"י חנחיות משרד התיירות.

11.2.3 אזור מלונאות ב'

א. במגרשים 16 ו-9
תותר הקמת מלונות או מלונות דירות, ע"פ הנחיות משרד התיירות, מעל קומת חניה עבור מגרשים 17 או 900 בחתאמה.
ב. תכנון קומת חחניה חניל חינו תנאי לקבלת חיתרי בניה למבנים שמעליה. בפתרון חחניה עבור המגרשים לא תילקח בחשבון חחניה חניל.

11.2.4 גובח מינימלי של חחניה חתפעולית יחיה 4.0 מ' נטו.

11.2.5 אזור מלונאות ג'

א. תותר הקמת מלונות ו/או מלונות דירות ו/או יחידות נופש.
ב. במגרש מס' 10 תותר חקמת חזית מסחרית כמסומן בתשריט, לצורך הסדרת חקיוסק חקיים או שילובו בתכנון חעתודי בהתאם לזכויות המפורטות בטבלה בהמשך.

11.2.6 אזור מלונאות ג' בשילוב מסחר:

א. כמפורט בסעיף 11.2.5 א' לעיל.
ב. בנוסף, תותר חקמת שתי קומות מסחר מעל מפלס חחניה. יותרו שימושים מסחריים שלדעת חועדה המקומית אינם מהווים מטרד לסביבה ולאופיח.

- 11.2.7 **אזור מלונאות ב'1**
זכויות ותכליות מותרות ע"פ המפורט בתכניות המפורטות, המאושרות לפני תכנית זו, בייעוד של מלונאות ב', בהתאמה למגרשים החדשים ובהתאם למפורט בטבלה בהמשך, לרבות ההנחיות לחזית מסחרית.
- 11.2.8 **אזור מגורים א'**
זכויות ותכליות מותרות ע"פ המפורט בתכניות מפורטות מס' 6/109/03/4, 3/165/03/4, בהתאמה למגרשים החדשים ובהתאם לטבלה סעיף 17.
- 11.2.9 **זכות מעבר לציבור:**
לא תורשה חסימת המעבר באופן שהציבור לא יוכל לעבור בו, לא תותר הקמת גדרות שיצרו ו/או יחלקו המעבר. בין מגרשים 34, 28 ו-31 תשמר זכות מעבר לציבור. בין מגרשים 29 ו-33 תשמר זכות מעבר ברוחב מינימלי של 7.0 מ' בזיקה לים בחלקה הגדול, בהתאם לת.מ. 168/02/11, דרך או מעל הבניינים, במגרש מס' 17 באופן שמעבר הולכי רגל יתאפשר בכל שעות היום כדרך ציבורית לכל דבר וענין כתנאי להיתר בניה. תוואי מדויק יקבע בתוכניות הבינוי המתחמיות.
- 11.2.10 **שטח לבניני ציבור:**
תותר הקמת מדרון השקה לסירות, מקום יציאה לגלשנים וסירות ספורט לים. מבנה למנהלת המרינה, מועדון שייטים, משרדי ממשלה כגון: משטרה, מכס, איכות הסביבה ובריאות, נקודת תדלוק לכלי שייט, מבנה תחזוקה לכלי שייט, מבנה לאגודות ספורט ימיות, בית ספר ללימודי הימאות ו/או כל מתקן, מבנהאותכלית אחרת התואמים את ההגדרות הקודמות ו/או משרתים את משתמשי המעגנה. כמו כן, תותר בנית מבנים הנדסיים כגון: מבנה טרנספורמציה, מבנה משאבות ביוב וכד'.
שטח מסחרי:
11.2.11 תותר הקמת מבני מסחר לסוגיו, המתאימים לאופי המקום: כמפורט בסעיף 11.2.6 ב' לעיל.
- 11.2.12 **שטח לטיילת:**
תותר הקמת טיילת השמורה לשימוש הציבור לצמיתות, למעבר הולכי רגל ומעבר רכב חרום ואחזקה בלבד בשעת הצורך. תותר הקמת פרגולות לפי המפורט בסעיף 12 להלן ע"פ נספח הבינוי המנחה.

11.2.13 שטח לחוף ציבורי
החוף הציבורי יהיה לשימוש הרוחצים בים, ולספורט ימי. תותר בניה של סככות ומבנים למציל, וכל מבנה, מתקן או תכלית המשרתים את משתמשי החוף, הכל ע"פ המותר בתמ"א 13.

11.2.14 דרכים:
תוואים ורוחבים ע"פ המסומן בתשריט ובנספח תנועה וחניה, וע"פ הנחיות משרד התחבורה.
בזכות הדרך תותר הקמת אמת מים וגינון לנוי יותרו הקמת גשרים מעל לכבישים ע"פ נספח הבינוי.
במסגרת מגרש מס' 25 יוקצה שטח בגודל של כדונם לצורך הקמת מסוף לתחבורה ציבורית, גבולות המסוף יקבעו ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
במסגרת מגרש מס' 24 תותר הקמת חניה במפלסים כאשר מפלס אחד עילי ויתרת המפלסים תת קרקעיים.
השטחים המסומנים בתשריט כ"דרך פרטית" יהיו שייכים למגרשים 17 ו- 900 בהתאמה לכל עניין, פרט לצרכי מיקום בניינים. יותר קירוויים ע"פ תכניות בינוי ושטחם יהיה חלק מהמגרשים הנ"ל לצורך חישוב שטחי המגרשים לזכויות בניה.

11.2.15 שטח ציבורי פתוח:
א. יותרו להקמה שטחים לנופש פעיל, מתקנים פתוחים לספורט ולמשחקים, שבילים, רחבות מרוצפות, ככרות, פיסול ומעברים, מתקנים להעברת תיעול, ביוב וניקוז, תחנות שאיבה לביוב, כבלי חשמל, טלפון ותקשרות לרבות הצבת שנאים, תחנות טרנספורמציה, צוברי גז, צנרת גז, אנטנה מרכזית ומקלטים ציבוריים, בריכות ותעלות נוי, אמות מים וחניות ציבוריות - במפלס תחתון מתחת לשטח הציבורי הפתוח בגבולות המגרש.
ב. במגרשים מס' 31, 28 יחולו כל ההוראות אשר פורטו בסעיף 11.2.3 לנושא חניית המרינה ומגרש 17 בהתאמה. לגבי פיתוח המגרש שמעל לחניה זו, יחולו כל ההוראות שפורטו לעיל לשצ"פ.
ג. במגרשים 21, 20, 32, 30, תותר חניה תת קרקעית. לגבי פיתוח המגרש שמעל חניה זו יחולו כל ההוראות שפורטו לעיל לשצ"פ.

11.2.16 שטח לשוברי גלים:
לא תותר גישה לציבור. בשטח זה יותרו פעולות הנדסיות לאחזקת שוברי הגלים בלבד.

- 11.2.17 מסעת שוברי גלים:
מסעת שובר גלים ראשי תהיה כשטח ציבורי פתוח להולכי רגל, לרכב חירום ואחזקה. בקצות שוברי הגלים תותר הקמת מגדלורים. מעבר לציבור יותר, בשעות מוגדרות ובהתאם להוראות הנהלת המעגנה.
- 11.2.18 מזחים:
שטח המזחים ישמש גישה ועגינה של כלי שייט. על המזח הראשי יותר מעבר לציבור, לרכב חרום ואחזקה ושרות לבעלי סירות בלבד. בשעות מוגדרות ובהתאם להוראות הנהלת המעגנה.
- 11.2.19 שטח ים:
שטח לתנועת ולעגינת כלי שייט לסוגיהם, ע"פ הנחיות מנהלת המעגנה.
- 11.2.20 שטח ים מיוחד:
כמפורט בסעיף 11.2.19 לעיל, לשימוש עגינה לאגודות ספורט ימי.

12. הנחיות לבינוי

12.1 מתחמי בינוי:

- התכנית מורכבת ממתחמי תכנון אשר מגדירים את תחום התלות של הוראות הבינוי לכל מתחם.
- מתחם A:
כולל את המגרשים 1, 2, 20, 21, 22.
- מתחם B:
כולל את המגרשים 3, 4, 22, 23.
- מתחם C:
כולל את המגרשים 33, 6, 37.
- מתחם D:
כולל את המגרשים 29, 35, 5, 36, 2 א'.
- מתחם E:
כולל את המגרשים 13, 14, 15, 16, 28, 32.
- מתחם F:
כולל את המגרשים 9, 10, 11, 12, 30, 31.
- מתחם G:
כולל את מגרש 8.
- מתחם H:
כולל את המגרשים 16, 17, 28, 34.

מתחם I:

כולל את המגרשים 31, 900, 9, 34, 38, 901.

מתחם J:

כולל את המגרשים 35, 25.

12.2 הנחיות לבינוי:

מתחם A:

מגרש מס' 1:

- ייבנו בו שלשה עד ארבעה בנינים, ע"ג מסד בגובה של 1-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. תנתן אפשרות לחיבור הבנינים ע"י גשר בן 2-5 קומות העליונות.

- תותר הקמת פרגולה שתלוה את קו המגרש ובתוכו.

- לא תותר חניה על פני הקרקע אלא כחניה מקורה או מוצלת ע"י פרגולות או קירוי קל.

מגרש מס' 2:

- יבנו בו בנינים, שיעוצבו כצמד בנינים במגרש במכסימום תכסית של כ- 1,000 מ"ר לכל אחד ע"ג מסד בגובה של 1-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בתכסית מכסימלית של כ- 3,000 מ"ר.

- תותר הקמת מעבר מקורה בחזית לכוון דרך מס' 2.

- יותר תכנון החזיתות בדירוגים ו/או נסיגות ו/או בליטות באופן שהחזיתות תוכלנה להיות מדורגות ותתאפשר יצירת כרכוב.

השטחים הציבוריים:

מגרשים מס' 20, 21 - יתוכננו ככרות הכניסה למתחם ע"י ריצופים ואלמנטים פיסוליים תלת מימדיים, כולל מזרקות ותעלות נוי ופינות ישיבה מוצלות.

מתחם B:

מגרשים 3, 4:

ראה הנחיות למגרש 2 לעיל.

מגרש 23:

יתוכנן כמוזיאון פתוח להצגת העתיקות במקום.

כללי:

הבניינים במגרשים 1-4 יצופו באבן, או חומר עמיד אחר באישור מהנדס העיר.

המגדלים יהיו מוארים בלילה בתאורה, שתשולב בתכנון המפורט. הגגות של המסדים (גגות נצפים) יתוכננו בריצוף או גינון ברובם ויוצמדו לחללים ציבוריים בבניין, או לדירות. תותר הקמת פרגולות ומתקני הצללה על שטחים אלו וכן בכל שטחי החוץ של המגרש שלא כשטח בניה, אך כחלק מהיתר הבניה המקורי בלבד.

מתחם C:

מגרשים מס' 6, 33, 37:

במגרש 6 יתוכנן בית מלון מצופה אבן או חומר עמיד אחר באישור מהנדס העיר עם מסד בן 1-3 קומות.

שטחי החוץ לאורחים יפנו לכוון דרום-מערב.

לא תהיה חניה במגרש בין הבניין לבין הדרך פרט לחזירות לחניון תת קרקעי או חניה מקורה או מוצלת ע"י פרגולות או קירוי קל. גגות נצפים של המסד ינוצלו עד כמה שאפשר כשטחי חוץ ע"י שילובם עם הקרקע ו/או ע"י גינונים, ריצופם ושילובם בפעילויות במסד. תותר הקמת פרגולות ומתקני הצללה על שטחים אלו וכן בכל שטחי החוץ של המגרש לא כשטח בניה.

תותר חזית מסחרית לאורך הגבול עם מגרש 33 אשר תחבר את מגרש 17 עם הטיילת בחוף דלילה.

החזית תתוכנן כמעבר במחובר או במנותק מהבניין העיקרי ולאורכו אלמנטים מסחריים נקודתיים אשר יישתלבו בפיתוח של מגרש 33.

חזיתות לדרכים יהיו מעוצבות עם גינון מטפס.

מגרש 37 (חוץ ציבורי):

תותר הקמת מתקני חוף, סככות, מבנים למציל, שרותים ומלתחות לרוחצים בים (מלבד לשימוש מסחרי) במסגרת מגבלות ת/מ/א/13 ועפ"י תוכנית בינוי כוללת לאיזור חוף הרחצה, בזיקה למגרש 33 ובשכנותו, כאשר תכסית כל מבנה לא תהיה מעל ל- 200 מ"ר כולל הצללות לשטחי חוף וכד'.

מתחם D:

כמו מתחם C אך בהתאמה של הכיוונים (צפון-דרום).

במסגרת מגרש מס' 2 א' יתוכנן קומפלקס של בנין גבוה בחלקו הצפוני של המגרש לבניה של עד 14 קומות ועוד חזית מסחרית לאורך דרך מס' 2.

יש לדאוג במסגרת הבינוי המתחמי למניעת הסתרת הנוף למערב ע"י הבינוי של מגרש מס' 5.

מתחם E ומתחם F:

- הבניה תהיה בכפולות של בנינים בתכנית קרקע מקסימלית של כ- 600-650 מ"ר עם חיבורים ביניהן, ליצירת מבנים מורכבים משטחים מבוזרים ושטחי חוץ כלואים ביניהם כפינות נוף קטנות.

- קומת הקרקע תלווה את השטחים הפתוחים הציבוריים בפרגולות או ארקדות אשר יהוו את חזיתות הככרות, שייבנו בתחום המגרשים הפרטיים.

- רצף הככרות יתוכנן כציר המוביל לככר מרכזית במגרש מס' 34.

- כל הגגות הנצפים ירוצפו או יגוננו ותותר הקמת פרגולות כחלק מהיתר הבניה המקורי בלבד.

- הפיתוח במתחם יתוכנן במשולב עם הבנינים בתוכנית בינוי מפורטת אשר תשלב את כל קשרי הולכי הרגל בשטחים הציבוריים עם המעברים (בתוך השטחים הפרטיים), כתנאי להוצאת היתרים.

- לא תותר חניה על פני הקרקע, אלא כחניה מקורה, או מוצלת ע"י פרגולות או קירוי קל.

- תותר הקמת גשרים בין המתחם למגרש מס' 8 כחלק מהיתר הבניה של מגרש מס' 8 ובהסכמת בעל המגרש שבמתחם, ובהתאם לתוכנית הבינוי המתחמית.

- במגרשים 16 ו-9 (ו- 28 ו- 31 בהתאמה) יתוכננו חלק מהחנייות עבור מגרשים 17 ו-900 בהתאמה. הכללת חנייות אלה הינן תנאי לקבלת היתר בניה למגרשים 16 ו-9 כאשר חנייות אלה יהיו מתחת למימוש הזכויות של המגרשים הללו.

- יותר קירוי (מלא או חלקי) על השטח המוגדר כ"דרך פרטית" במגרשים 17 ו-900.

- הבנין יצופה בחומרי גמר כאבן נסורה ו/או חומר עמיד אחר באישור מהנדס העיר.

מתחם G:

מגרש מס' 8:

תותר הקמת שני גושי בניינים מסחריים בני 2 קומות לצידי זכות המעבר לציבור. החזיתות המסחריות הפונות לזכות המעבר יהיו מלוות בארקדה לכל אורכן.
מעל המסד המסחרי יבנו כ-6 מגדלים בתכנית מכסימלית של כ-1,500 מ"ר לכל אחד.

זכות המעבר לציבור תישמר ממזרח למערב דרך המגרש. תותר בניית זכות המעבר בדירוג של שטחים פתוחים, בהפרשי הגובה תותר בניה למסחר שיאפשר מעבר הולכי הרגל ישירות ממפלס למפלס גם שלא דרך חזיתות המסחר.

תותר הצבת פרגולות ומתקני הצללה בשטח זכות המעבר.

כל הגגות של המסדים וכן זכות המעבר יגוננו ו/או ירצפו.

הבניינים יצופו בחומר גמר כאבן נסורה ו/או חומר עמיד אחר באישור מהנדס העיר.

תותר הבניה מקומה 4 ומעלה מעל מפלס זכות המעבר לציבור. זכות המעבר לציבור תחובר למגרש מס' 17 מעל דרך מס' 5 ברצף תכנוני עפ"י תוכנית בינוי מפורטת כתנאי להוצאת היתרים לשני המגרשים. תותר הקמת גשרים להולכי רגל מהמגרש אל המתחמים מצפון ודרום כחלק מהבקשה להיתר ובהסכמת בעל המגרש המתחבר אל הגשר, הגשר יהיה החד או דו קומתי וישאר פתוח לציבור בקומת המעבר.

מתחמים E, F, G:

יתוכנן מעבר להולכי רגל בדומה למצויין לגבי מתחמים D ו-C לאורך החזית לדרך מס' 2, בקומת הדרך.

חזיתות אל הדרכים יהיו מעוצבות עם גינון מטפס, לא יותרו קירות אטומים.

לא תותר חניה על פני הקרקע אלא כחניה מקורה או מוצלת ע"י פרגולות או קירוי קל.

מתחם H ומתחם I

מגרשים 17 ו-900:

בתכנון ישמר מעבר להולכי רגל מהטיילת של מגרש 33, בתוך מגרש מס' 17 בקצחו הצפוני ומעל מגרש מס' 900 באזור החניה אל הטיילת שבמגרש 29, וכן בתוך מגרש מס' 17 בקצחו הדרום - מזרחי אל הטיילת שבמגרש מס' 33.

המעבר הציבורי יוכל לשנות מפלס אך יהיה רציף ובזיקה לים בחלקו הגדול.

החזית למעגנה תהיה מלווה במעבר מקורה בגובה של 1-2 קומות במסגרת מתחם H בלבד.

זכות המעבר במגרש מס' 8 תשתלב עם המעבר הציבורי מדרום לצפון בחיבור רב קומתי מול המזח הראשי.

לא תותר בניה בקומת הקרקע בקטע המעבר המרכזי לציבור ממזרח למערב, אלא כחלק מהחיבור הרב קומתי.

לפחות חלק מהגגות של הבנין ישולבו כשטח מרוצף או מגוון, כמרפסות שיוזף וכד'.

כל החזיתות למזרח שיהיו חזיתות נצפות, יטופלו כחזיתות לא אטומות.

מגרש 17, בחזית הצמודה לשובר הגלים הראשי, יתוכנן כחזית פעילה נוספת למסחר מכוון השובר שיתוכנן כשביל להולכי רגל.

מגרש 900, בכל מקרה השטחים התפעוליים יוצנעו אל עורף המגרש (לצפון) והגגות הנצפים יטופלו בריצוף, גינון או עיצוב גאומטרי מיוחד.

מגרש 34 יתוכנן ויבוצע כחלק מהמעבר הציבורי המרכזי דרך מגרשים 17 ו-8 עפ"י תוכנית פיתוח לכל הציר שתאושר כתנאי למתן היתרים לבניינים.

חזיתות המעבר המקורה יצופו באבן נסורה, ו/או בחומר עמיד אחר באישור מהנדס העיר.

לא תותר כל חניה ע"ג הקרקע במגרש 17, אלא בחניה מקורה או מוצלת ע"י פרגולות או קירוי קל.

היתרים למגרשים בכל אחד מהמתחמים הנ"ל יוצאו לאחר אישור תכנית המעבר הציבורי מצפון לדרום לכל אורכו, ע"י הועדה המקומית, במסגרת תכנית בינוי אשר תפרט את מפלסיו, זיקתו לים ורוחבו על-פי הנחיות המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

מתחם J:

תוגש תכנית פיתוח אשר תדאג לשיקומו של המצוק הקיים וכן להסדרת הגישה מהחניה לחוף הים שמצפון למעגנה לאישור הועדה המקומית.

12.3 כללי

לא תותר הקמת מרקוזות או פרגולות מכל סוג שהוא שלא במסגרת היתר הבניה המקורי.

לא תותר הקמת שילוט מכל סוג שהוא לעסקים שלא בהתאם למפורט בהיתר הבניה.

תותר הקמת סגירות זמניות בחומרים כגון אלומיניום, זכוכית וגגות קלים בצבעים אחידים ע"פ תוכנית הבינוי המתחמית לכל עסק אשר ישתמש בשטח חוץ מרוצף כחלק משטח השיבה שלו, ע"פ הקצאה או במסגרת מגרש פרטי, לתקופות קצובות ע"פ מגבלות אשר תגדיר הועדה המקומית במסגרת הוצאת ההיתר.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

13.1 פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, גז, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

13.2 חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים יוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש, בהתאם וכחלק מתכנית הבינוי או הפיתוח. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעלאו מתחת למתקן או קו חשמל כלשהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

13.3 תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ולרדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

13.4 ניקוז:

תכניות ניקוז יתואמו ע"י מהנדס העיר.

13.5 ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

13.6 מיס:

תכניות המיס יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

13.7 אשפה:

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה. תעשה הפרדה בין פסולת הבניה, פסולת בייתית ופסולת רעילה. טפול בפסולת רעילה (שמנים, דלקים) יהיה ע"פ הנוהל שיקבע בנספח הטפול בזהום ים וחוף.

13.8 תשתית קיימת:

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של כל השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום. השטח הסופי והמדויק של המגרשים ייקבע במפה לצרכי רישום. תותר סטיה של עד 7% מהשטחים הרשומים בתכנית זו, באישור הועדה המקומית, שלא תהווה שינוי מתכנית זו.

15. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ויירשמו על שם עיריית אשקלון עפ"י סעיף 26 לחוק זה.

16. שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית מיד עם אישורה.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:

רכוז שטחי בניה עיקריים במגרשים 1 עד 17, 900, 901:

מלונאות א'	מ"ר	40,000
שרותי מרינה	מ"ר	10,000
מסחר ובידור	מ"ר	25,100
מלונאות, מגורי נופש ודירות.	מ"ר	83,000
מלונאות ב'	מ"ר	8,000
מלונאות ג'	מ"ר	64,900

סה"כ שטחי בניה.	מ"ר	231,000

ראה טבלת שטחים מצורפת.
בתחום כל איזור ייעוד תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה ממגרש למשנהו, בתנאי שהעברת הזכויות לא תעלה על 25% משטח הבניה העיקרי של המגרש, ובסה"כ יישמר שטח הבניה הכללי לפי התכנית. ללא שינוי בגובה הבניינים.

18. טבלת שטחי שירות:

יחושבו כשטח יחסי לשטח העיקרי לפי התכליות בפועל, בנוסף לשטחי השירות לחניה שצויינו בטבלה בתשהיט תנועה וחניה.

19.1	מסחר	100%.
19.2	בידור	80%.
19.3	מגורים	50%
19.4	מלונות	85%.
19.5	מלוני דירות	100%.

19. טבלת שטחים וזכויות בניה:

קוי בנין	סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	מס' קומות מירבי מעל ±0.00	מיקום ביחס ל- ±0.00	מג'ש מס'	יעוד
לדרכים- ע"פ תשריט צדדי- 5.0 מ' אחורי- 10.0 מ' **	30,000	25 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	25 מעל 4 מתחת	1	אזור מלונאות מגורי נופש ודירות
	23,000	20 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	20 מעל 4 מתחת	2	
	17,500	15 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	15 מעל 4 מתחת	3	
	12,500	10 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	10 מעל 4 מתחת	4	
	83,000				סה"כ לאזור
לדרכים- ע"פ תשריט לשצ"פ ו/או למגרש סמוך 0.0 מ' **	10,900	6 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	6 מעל 4 מתחת	10	אזור מלונאות ג'
	5,750	4 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	4 מעל 4 מתחת	11	
	5,750	4 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	4 מעל 4 מתחת	12	
	22,500			סה"כ	
	11,000	6 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	6 מעל 4 מתחת	13	
	5,750	4 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	4 מעל 4 מתחת	14	
	5,750	4 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	4 מעל 4 מתחת	15	
	22,500			סה"כ	
	45,000				סה"כ לאזור
לדרכים ע"פ תשריט לשטח לטיילת ולשצ"פ אשר אינו גובל בכביש 6.0 מ' **	20,000	13 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	13 מעל 4 מתחת	5	אזור מלונאות א'
	20,000	13 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	13 מעל 4 מתחת	6	
	40,000				סה"כ לאזור
לדרכים- ע"פ תשריט **	8,000	2 ק' מסחר מעליהן 5 קומות מלונאות לא כולל ק' מרתף/חניה	7 מעל 4 מתחת	8	אזור מלונאות ג' בשילוב מסחר
	20,000				
	28,000				סה"כ לאזור

קוי בנין	סה"כ שטח בניה עיקרי	מס' קומות מירבי מעל ±0.00	מיקום ביחס ל- ±0.00	מס' מגרש	יעוד
לדרך ציבורית 4 מ' לשצ"פ ו/או למגרש סמוך 0.0 מ' **	4,000	4 ק' לא כולל קומות מרתף / חניה	4 מעל 4 מתחת	9	אזור מלונאות ב'
	4,000			4 מעל 4 מתחת	
	8,000				סה"כ לאזור
לדרכים - ע"פ תשריט ** ***	18,702 1,500 ח. מסחרית 420 מרתף	כניסה, ח. מסחרית חזית מסחרית בק"ק 13+ ק' מלון/מלון דירות + מרתף לא כולל מרתפי חניה	14 מעל 1 מתחת	2 א	אזור מלונאות ב'1
				a 18	
לדרכים - ע"פ תשריט		-			סה"כ לאזור
לדרכים - ע"פ תשריט		-		148 a	אזור מגורים א'
				a 73	
לדרכים - ע"פ תשריט		-			סה"כ לאזור
לדרכים - ע"פ תשריט 9 מגרש 11.0 מ' ולכל צד אחר 0.0 מ'	9,800	3 קומות	3 מעל - מתחת	900	שטח לבנייני ציבור
	200	2	2 מעל - מתחת	901	
	10,000				סה"כ לאזור
לדרכים - ע"פ תשריט לשצ"פ - 0.0 מ' למסעת שובר גלים-מגרש 0.0-41 מ' למגרש 16 ו- 11.0-28 מ'	17,000	2 קומות	2 מעל - מתחת	17	שטח מסחרי
				35	שטח לטיילת
					דרכים וחניה ציבורית
				36	חוף
				37	ציבורי
					סה"כ לאזור
					שטח ציבורי פתוח
				39	שטח לשוברי גלים
				40	
					סה"כ לאזור

קו"ב בנין	סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	מס' קומות מירבי מעל ± 0.00	מיקום ביחס ל- ± 0.00	מס' מגרש	יעוד
				41	מסעת שוברי גלים
				42	
					סה"כ לאזור
	לכ- 600 כלי-שיט				שטח ים (כולל מזחים, שטח עגינה לאגודות ספורט)
					סה"כ

* במגרשים מס' 18, a 73, a 148, זכויות הבניה יחושבו ע"פ השטחים המקוריים של המגרשים לפני אישור תכנית זו ובהתאם לקוי בנין וגבולות המגרשים החדשים. כל הנחיות התוכניות הקודמות לגבי מגרשים אלה נשארות בתוקף פרט למופיע בתוכנית זו.

שטחי המגרשים יהיו ע"פ נספח החלוקה האנליטית.

** תותר בנית גגון לכניסה הראשית לבתי מלון למיניהם כאשר הגגון יוכל לבלוט מקו בניין (כולל עמודים) אך לא מקו מגרש.

*** במגרש מס' 2 א' תותר בנית קולונדה בחזיתות לאורך דרך מס' 2 בקומת הקרקע (חזית מסחרית) כך שהקירווי יגיע עד לגבול מגרש (כולל עמודים) וקוי הבנין יהיו 3 מ' למערב ו-5 מ' לצפון. הבניה מעל קומת הקרקע תהיה רק בגבולות קוי הבנין.

20. חתימות:



..... היוזם:



..... בעל הקרקע:

י. גולדנברג-מ. בוכמן
אדריכלים
רח' מא"ה 33 ת"א 65214
טל 295972

..... המתכנן:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

תכנית מס' 11/193

בזית אסאח תכנון ארנון ארנון
ב' שניי' בלוח התקציב 1965 (קידום תכנון)

נדון בישיבה מס' 6193 ביום 2/193

הורגס 1. לאשר 2. לדחות 3. להמליץ לוועדה המחוזית

..... יושב ראש הועדה

..... מהנדס הועדה

7/2/95

..... ועדה מחוזית:

14

לפי התיאור
היתר זה
היתר זה
היתר זה
היתר זה
היתר זה

היתרים והגבלות: 11
11.1 כללי:

תנאים למתן היתרי בניה: 11.1.1

א. בינוי

היתרים יוצאו עפ"י תוכניות בינוי מתחמיות אשר תאשר הועדה המקומית בהתאם להוראות הבינוי האלו למפורט בהוראות התוכנית.
הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיר מתחמי תכנון או לשנותם עפ"י שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם להתקדמות הביצוע בתוכנית כולה.
בתוכניות הבינוי המתחמיות יפורטו פתרונות בנושאים להלן:

1. שטחים פתוחים ומעברים מקורים ועיליים (ציבוריים ופרטיים).
 2. חניות מקורות ופתוחות (ציבוריות ופרטיות).
 3. תחומים ושלבי ביצוע עבודה.
 4. טיפול בחזות גגות נצפים (ציבוריים ופרטיים).
- הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרונות בתחומים נוספים במסגרת תוכניות הבינוי המתחמיות.

ב. פיתוח

חובה על מבקש ההיתר להגיש תוכנית פיתוח מתחמית כחלק מהבקשה להיתר אשר תאושר ע"י הועדה המקומית, וכן תוכנית פיתוח מפורטת למגרש ולסביבתו הקרובה כנגזרת מאותה תוכנית פיתוח מתחמית.

ג. מיקלות

יתוכנן עפ"י תקנות והנחיות הג"א ובכל מקרה ישולב בבניה עפ"י הוראות הבינוי לעיל.

ד. חניה

תתוכנן ע"פ תקן חניה אשקלון (ת.מ. 23/101/02/4), נספח התנועה והחניה ועפ"י דרישות משרד התחבורה. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת חניה עפ"י שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לתמהיל התכליות בפועל וריכוז פיזי של פעילויות בנוסף למפורט לעיל.

ה. איכות הסביבה

היתרים יוצאו ע"פ הנספחים להלן:
- נספח ביוב וניקוז.
- נספח טפול ומניעת זהום ים וחוף.
- נספח אקוסטי.

הנספחים יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה והוועדה המקומית.