

צד שמאל

לשכת התכנון המחוזית
17-03-1996
מחוז הדרום

מבוא ועקרונות תכנון לתכנית מס' 72/102/03/3

החלקה 127 (116) בגוש 2061 ממוקמת בקטע בצפוני של חוף הים בעיר אשדוד, מול החוף רחצה הידוע בשם טי עמי ברובע "א".

על פי תכניות תקפות שחלות על החלקה היא מיועדת לאיזור מלונאות.

על פי תכניות תקפות 49/102/03/3 ו- 1/119/03/3 החלקה מיועדת לאיזור מלונאות. ואותו יעוד מופיע בתכנית 2/118/03/3 שהיא לא מאושרת סופית.

תכניות אלו שהן מוצעות לשינוי על פי תכנית זו, מאפשרות הקמת מיבנה בשטח של 160% משטח המגרש ואינן קובעות שיטות לחישוב שיטחי שרוח.

תכנית זו באה להגדיר את השטח המותר לבניה על פי התקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה בהיתרים ובתכניות תשנ"ב 1992 ולהגדיל את השטח העיקרי המותר מ- 160% ל- 200% כאשר שיטחי שרות המותרים ניקבעו ב- 80% וזאת בהתאם להמלצת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, אשר מעודדת יוזמות פרטיות להקמת פרויקטים תירותיים בחוף הים.

כמו כן התכנית קובעת הפעולות המותרות בחלקה 111 (35) בגוש 2061 שמיועדת לשמש שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) וממוקמת בסמוך לחלקה 116 ומערבה לה.

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-פליאה)
 לחיכוך ובניה החליטה בישיבה מס' 185
 מיום 22/01/96 לאשר את הבקשה:
 על שטח 2/118/02/3
 חוכניר זו חיקרא 72/102/03/3
 תאריך 14.10.96 חחיסה
 י"ר ועדת בנין ערים

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
אישור תכנית מס' 72/102/03/3
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 22/3/95
 שמואל לטבחן
 י"ר מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 72/102/03/3
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4602
 מיום 21/4/96

אדריכל בני מוגדמן
 מנהל אגף
 תכנון רשויות ומקומ
 עיריית אשדוד

מרחב תוכנות מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 72/102/03/3

המהורה שינוי לתכנית מס' 49/102/03/3

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס' 72/102/03/3 (להלן התוכנית) שינוי לתוכנית מפורטת מס' 49/102/03/3.

2. מיטמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך דקנ"מ 1:500 (להלן התשריט) המהורה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום תחולת וגבולות התכנית:

3.1 מחוז - הדרום

נפה - אשקלון

ישוב - אשדוד

רובע - א'

3.2 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

3.3 תחום התכנית כולל:

גוש 2061

חלקות 127 (116) ו - 111 (35)

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ - 14.200 דונם.

5. ה'זז

עזרא את לביא חברה לבניה בע"מ
רח' האלמוגים 36 אשדוד.

6. בגלי הקרקע

6.1 עזרא את לביא חברה לבניה בע"מ חלקה 127 (116)

רח' האלמוגים 36 אשדוד

6.2 מינהל מקרקעי ישראל חלקה 111 (35)

רח' בן יהודה 44 בת-ים.

7. עורך התכנית

ריקרדו שינדר - אדריכל

בנין המשרדים מרכז א', חדר 31

8. מנחת התכנית

הגדלה אחוזי בניה לצורך הקמת
מלון דירות
וקביעת שמושים מותרים בטצ"פ.

9. יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכנית מס' 49/102/03/3 ו 1/119/03/5 - 2/118/03/5
נשארות בתוקף מלבד השינויים המפורטים בתוכנית זו.

10. תכליות מותרות

- 10.1 החלקה 127 (116) מיועדת למלון דירות + שרותים לדירורים על פי דרישות משרד התיירות
- 10.2 בחלקה 111 (35) (שצ"פ) לא תאושר כל בניה אלא מתקנים לטעמועים ונופש הכל על פי תוכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית ותיתבצע על ידי היזם ועל חשבוננו.

11. הוראות הבניה

- 11.1 קרי בנין : כפי שמסומן בחשיוט.
- 11.2 אחוזי בניה : עד 200% לשטח עיקרי + 80% לשטחי שרות כמפורט בסבלה בסעיף 11.5.
- 11.3 גובה המבנה : עד 12 קומות מעל קומת השרותים ומרתפים + ניתקנים על הגג.
- 11.4 מפלס הכניסה 0.00 + של הבנין יקבע בגובה אבסולוטי 12.50 מ' מעל פני הים וכל שטחי הבנין מתחת למפלס הכניסה יקראו לחלק מרתפים.

מצב מוצע

שטח עיקרי					שטח שרות	קומה
סה"כ %	%	שמוש בשטח	סה"כ %	%	שמוש בשטח	
17.25	5.00	בריכה חמה	28.65	12.75	מיקלט	מרתפים
	0.60	סאונה		2.15	שרותים	
	1.25	חדר כושר		6.50	שרות טכני	
	2.15	לובי		1.00	כדרגות ומעליות	
	1.25	מחסנים		6.25	מעבר טכני עד 3.00 מ'	
18.50	5.50	לובי	14.60	1.15	כניסה חיצונית מקורה	ק"ק
	0.75	קבלה		0.30	שרותי ביטחון	
	1.50	הנהלה		7.70	מטבחים ומחסנים	
	4.00	סועדון		1.70	שרותי בריכות	
	4.25	חדרי אוכל		3.75	מעבר חיצוני בגובה עד 4.5	
	2.50	מחסנים				
164.25	164.25	חררים	56.75	10.00	מדרגות ומעליות	קומות טיפוסיות
				26.75	מעברים עד 1.8 מ' רוחב	
200.00	200.00		80.00	80.90		סה"כ מלון

מצב קיים (לפי תכנית 2/118/03/3

הערות	קור			%בניה מקסימלי		שטח מגרש מינימלי	יעוד המגרש	מס' מגרש
	בנין אחו'	צד'	קדמי	ק.ה. עליונה	ק.ה.			
המגרש 127 (116) יותר מקסימום 160% למלון דירות בלבד+ שרותים לנ"ל בגובה עד 12 קומות מעל קומת שרותים וכרתפי חניה מבני שרותים כגון מרתפי חניה מהלטים ובריכה אינם נכללים באחורי בניה	10	5	כפי שמש- ומן בתש- ריט	30%	30%	1.00	מגרש מיוחד	127 (116)

12. תנאים למתן היתרי בניה :

התרי בניה יוצאו ע"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ופתוח
שתאושר ע"י הועדה המקומית.

13. חניה

החניה תתוכנן ע"י תקן חניה - תכנית מתאר אשדוד.

14. זמן ביצוע התכנית

5 שנים מיום איגורה.

ח ת ל מ ר ת

עוזרת לביא
וננייה פייסוה וויקטוריה וויקט

עוזרת לביא
וננייה פייסוה וויקטוריה וויקט

עוזרת לביא
וננייה פייסוה וויקטוריה וויקט

14/3/96

יזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

תאריך

ועדה מקומית

ועדה מחוזית