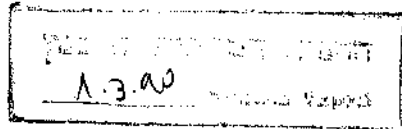


22/2/90

(טח/207)



4.12.89  
מקום - משרד  
מנהל המבחן  
27.2.90  
צ.א.מ.א.א.

מרחב תכנון מקומי אשדוד  
תכנית מפורטת מס' 4/118/03/3  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 2/118/03/3 ומס' 27/102/03/3

מרכז נופש, דיור, בילוי ומסחר

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 4/118/03/3 שינוי לתכניות מפורטות מס' 2/118/03/3 ומס' 27/102/03/3 מרכז נופש, דיור, בילוי ומסחר, להלן "התכנית".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500.
3. תחולת וגבולות התכנית:
  - 3.1 תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
  - 3.2 תחום התכנית כולל:
    - גוש: 2061
    - חלקות: 30, 31.
    - חלקי חלקות: 111 (חלקי).
4. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ-14.2 דונם.
5. בעלי הקרקע: "מרכז העיר אשדוד ק.א. בע"מ", עיריית אשדוד.
6. נוזם התכנית: "מרכז העיר אשדוד ק.א. בע"מ".
7. עורך התכנית: אדריכל אבי קמר - ב.ס.ר. מהנדסים-יועצים (1987) בע"מ.
8. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא הקמת מרכז נופש, דיור, בילוי ומסחר, מרפאות ומועדון בריאות.
  - כל זאת באמצעות:
  - 8.1 קביעת תנאי בניה.

8.2 בניית חניה תת-קרקעית מתחת לשצ"פ וקביעת זכות מעבר לרכב שבצ"פ.

9. תנאי בניה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אפורים הינו אזור המיועד לדירות נופש, דיור, שרותי נופש, בילוי ושרותי מסחר.

### 9.1 תכליות מותרות:

- (א) דירות נופש (יוגדרו במסגרת היתרי בניה).
- (ב) מסחר קמעונאי.
- (ג) בתי-אוכל ומזנונים.
- (ד) שרותים אישיים, כגון: מספרות, מכוני-יופי.
- (ה) סניפי בנק.
- (ו) משרדי מינהלה בלבד.
- (ז) שרותי נופש ובילוי, כגון: בתי-קולנוע, מועדוני דיסקו ובילוי, מועדון באולינג, אולמות אירועים ותערוכות וכדומה.
- (ח) מרפאות ומועדון בריאות.

9.2 השטח המסומן בתשריט בקווים מרוסקים מצטלבים שחורים הינו שטח חניה, פריקה וטעינה ותנועת רכב שרות תת-קרקעי.

השטח הצבוע בתשריט בירוק עם קווים מרוסקים מצטלבים שחורים הינו שטח ציבורי פתוח הנמצא מעל שטח החניה, הפריקה והטעינה התת-קרקעי ומשתלב עם תכנון ופיתוח הפארק הסמוך.

השטח הצבוע בתשריט בירוק עם קווים מצטלבים אדומים, הינו שטח ציבורי פתוח עם זכות מעבר לרכב.

### 9.3 זכויות בניה:

א. מותרים שטחי בניה של 176.5% משטח המגרש (מתוכם 26.5% בגין מבנים קיימים במגרש). שטח המגרש הינו 9,680 מ"ר.

שטחי בניה אלה, יתחלקו לתכליות השונות כדלהלן:

- 75% משטח המגרש - דירות נופש.

- 101.5% משטח המגרש (שמתוכם 26.5% בגין מבנים קיימים במגרש) מסחר קמעונאי, בתי-אוכל ומזנונים, שרותים אישיים, סניפי בנק, משרדים למינהלה ולחברת האחזקה בלבד, שרותי בילוי כמפורט בסעיף 9.1 ז' לעיל.

- מותר להגדיל את אחוזי הבניה הנ"ל לדירות בתנאי שהדבר ייעשה על-חשבון אחוזי הבניה המותרים ליתר התכליות בתכנית.

- שטח הבניה לדירות יוגדל ב-25% משטחן המותר לפי אחוזי הבניה הנ"ל. מרפסות מקורות כלולות באחוזי הבניה.

- בנוסף לכל המפורט לעיל, מותרים מעברים מקורים לציבור בשטח שלא יעלה על 30% מהשטחים המותרים לתכליות המפורטות בסעיף 9.1 ז' לעיל. מעברים אלה אינם כלולים באחוזי הבניה.

כמו-כן לא יכלל בזכויות הבניה שטח המעברים המקורים והמאושרים במבנים הקיימים.

- מותר להקים במעברים הציבוריים המקורים דוכנים ואזורי מכירה בתנאי שיכללו באחוזי הבניה המותרים לתכליות המפורטות בסעיף 9.1 ז' לעיל.

ב. כל שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה העליון  $\pm 0.00$  (= +16) שבגן אלישבע, אך ללא המבנים הקיימים, יקראו להלן "מרתפים" ויבוצעו בגבולות התכנית.

המרתפים לא נכללים באחוזי הבניה הנ"ל, אם הם משמשים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים, מקלטים ושרותים טכניים.

אם המרתפים ישמשו לתכליות שרשומות בסעיף 9.1 לעיל, אזי שטחם של תכליות אלה יחושב באחוזי הבניה המותרים.

ג. כל השטחים הנ"ל בסעיף 9.3 אינם כוללים:

- פירי מעליות, חללים, פירים לצנרת, בליטות הצללה ועיצוב ארכיטקטוני, גגונים חיצוניים לכניסות, קולונדות, מרפסות לא-מקורות כלל או מרפסות מקורות מעל גובה של לא פחות משתי קומות מעליהן, לובי כניסה למבני הדירות, חדרי טרנספורמטור, חדרי מכוונות, בריכת-שחיה ושרותים נלווים לה, חדרי אשפה, חצרות מקורות לשרות, פריקה וטעינה, מקלטים וחניה.
- כמו-כן, מקלטים לא יכללו באחוזי הבניה המותרים, גם אם הם דו-תכליתיים.
- ניתן להעתיק שטחים מהמבנים הקיימים במגרש לאזורים אחרים בתכנית, בתנאי של אי-חריגה מסה"כ השטחים המותרים.

#### 9.4 מספר קומות:

מספר הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה העליון  $\pm 0.00 (= +16)$ : 10 קומות.

מספר הקומות אינו כולל מרתפים ומפלסי גגות.

#### 9.5 קווי בנין:

- קווי הבנין המוגדרים להלן, מתייחסים לגבולות התשריט המסומנים בקו כחול.

- קווי הבנין בכל גבולות התכנית - "0", למעט לאורך רח' נורדאו, שם קו הבנין

הינו "5.0" מטר מגבול המגרש שלאורך רחוב נורדאו. קווי הבנין של מרתפים שאינם בולטים מעל פני השטח הסמוך, כולל לאורך רח' נורדאו, הינם - "0".

10. תכנית עיצוב ארכיטקטוני  
ושלביית הקמה

א. תוכן תכנית בינוי, עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח שטח, לאישור הועדה המקומית. תכנית זאת תתואם ותבטיח קשר תכנוני עם הפארק העירוני הסמוך ואזור החניה שבו ועם טיילות הולכי-הרגל המתוכננות בפארק ובמקביל לחוף הים, כל זאת ללא פגיעה בפארק הקיים.

תכנית העיצוב הארכיטקטוני תפרט את תכנון המעברים לציבור שבתחום הפרוייקט, כולל אזורי השרות שבתוכם. המעברים לציבור יתוכננו תוך שילוב צמחיה, מדרגות נעות ומעליות ובהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני. המעברים המקורים יהיו ממוזגים.

תבוצענה מרפסות פתוחות משולבות בתכנון הכולל של מבני דירות הנופש אשר יבטאו את אופי הפרוייקט. יבוצעו בפרוייקט שרותים ציבוריים.

ב. ניתן לבנות את "מרכז הנופש, הדיור, הבילוי והמסחר" בשלבים. כל שלב הקמה יתוחם בתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני שתוגש עם בקשה או בקשות להיתרי בניה.

ג. ניתן להגיש לוועדה המקומית בקשה לקבלת היתר בניה על כל התכנית ולקבל תעודת גמר ואיכלוס שמתאימה לכל שלב הקמה בנפרד, ובתנאי של מילוי תנאי ההיתר ותנאי החניה לכל שלב.

11. חברת אחזקה

היזם יתקשר עם חברת אחזקה שתקבל על עצמה התחייבות לאחזקה תקינה ושוטפת של כל הפרוייקט, על כל מעבריו הציבוריים ובכל הקשור לגינון, נקיון, שבילים ותאורה.

12. חניה, פריקה וטעינה:

12.1 החניה, הפריקה והטעינה בפרוייקט יתוכננו ויוסדרו בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף בעת הגשת כל בקשה להיתר בניה ובאישור מח' תשתיות בעיריית אשדוד.

12.2 חינתן זכות חניה הופשית לציבור בשטח החניה שמחוץ לגבולות המגרש.

12.3 במקרה שלא ניתן יהיה להכשיר חניה, פריקה וטעינה כנדרש, בגבולות התכנית במרתף הנ"ל בסעיף 11.2, יחוייב המבקש בהשתתפות בהוצאות חניה בהתאם לסעיפים 8 ו-9 לתיקון תכנית מתאר לחניה 22/101/023/3. במקרה זה, פיתוח השטח (סלילה, תאורה, נטיעות, השקייה ומדרכות) יחוייבו על חשבון היזם. עלות הקרקע תקבע על-פי חישוב שמאי.

13. תאום להוצאת היתרי בניה:

תכנית הפיתוח והחניה תועבר לאישור משרד התחבורה לפני מתן היתרי הבניה.

14. יחס התכנית לתכנית הראשית ולתכניות תקפות אחרות:

תכנית זאת תבוא במקום כל תכנית אחרת שחלה בתחום תכנית זאת.

15. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת יוזם התכנית:

\_\_\_\_\_

חתימת בעלי הקרקע:

\_\_\_\_\_

חתימת עורך התכנית:

מנהלים וערים (1987) בע"מ  
ח"א רח' צפת שדה 34  
טל. 03-5272236-9

תאריך התכנית:

22/2/90

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 412/63

התכנית מנושרת מכח  
סעיף 108 לחוק

ת"ר תועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

הפקדה תכנית מס. 412/63

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19.2.90 להפקיד את התכנית.

ת"ר תועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 412/63

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 373

מיום 11.6.90

חודעה על הפקדת תכנית מס. 412/63

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 374

מיום 21.3.90