

הודעה המחוזית כ...
23/5/95
מפעל בתאריך

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/1/1/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/5/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ירושלים הועדה המחוזית

מכא

הודעה על אישור תכנית מס. 1/1/1/1
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 4312
מיום 1/6/95
עקרונות החכרון

מגרש חס' 15 בגוש 2061 באשדוד ששטחו 7 דונם נמצא בבעלותם של 2 יזמים:
מישל אוגני המחזיק בבעלות על 4.5 דונם וחברת "בני אשדוד" מחזיקה בבעלות
על 2.5 דונם.

ייעוד השטח כיום הוא "מגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים" וזכויות הבניה : 50%
ב - 2 קומות. הפיתוח המאסיבי שעובר על אשדוד ועל חוף "מי - עמי" - הכולל
אח פיתוח הטיילת, מרכז "קניון אשדוד", מלון "מדיטרנה", ומלונות דירות
אחרים באזור, ממקד את פיתוח התיירות לאזור זה.
במטרה ליצור רצף פרוייקטים חירותיים בקטע זה מוצע לבנות במגרש פרוייקט
בכפוף לפרוגרמה של משרד התיירות.

עפ"י דרישת העירייה לאפשר פתיחה מירבית של "גן אלישבע" (הנמצא ממזרח
לפרוייקט) כלפי הים מוצע להקטין את מימדי הרוחב של המגרש ולהגביל את
גובה המבנים כך שלא יסחירו את הנוף לים מ"גן אלישבע", כך מתאפשרת
האופציה להמשיך הפיתוח בגן אלישבע בעתיד חמש עד קו החוף.

עפ"י דרישת העירייה והחלטת הועדה המקומית בבקשה לאישור עקרוני יהיה
התכנון צמוד לפרוגרמה של משרד התיירות.

א ש ד י

חכניח מפורטת מס' 11/118/03/3

שינוי לחכניח מפורטת מס' 4/118/03/3 , 7/118/03/3

1/119/03/3 - 1

מרחב תכנון מקומי - אשדוד
חכנית מפורטת מס' 11/118/03/3
שינוי לחכנית מפורטת מס' 7/118/03/3, 4/118/03/3
1 - 1/119/03/3

הדרום :	1. המקום :
אשקלון :	נפה
אשדוד :	עיר
2061 :	גוש
15 :	חלקה

2. שטח התכנית: תכנית זו תיקרא חכנית מפורטת מס' 11/118/03/3
שינוי לחכנית מפורטת מס' 7/118/30/3, 4/118/03/3 ו 1 - 1/119/03/3

3. מסמכי התכנית: א. החכנית כוללת 5 דפי הוראות בכחב (להלן "הוראות התכנית")
גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 500:1 המהווה חלק בלתי
נפרד מהתוכנית ונספח בינוי מחייב מבחינת גובה, צורה,
דירוג ומעטפת הבניין בלבד.

4. שטח התכנית: השטח הכלול בחכנית כ - 11 דונם.

5. ציונים בתשריט: לפי המסומן ומחואר במקרא התשריט

6. היום: אזורי מישל - אשדוד

חברת בני אשדוד - אשדוד

7. בעלי קרקע: אזורי מישל - אשדוד

חברת בני אשדוד - אשדוד

מנהל מקרקעי ישראל - ירושלים

8. המתכונן: חיים ורדה - אדריכלים - ח.ד. 286, אשדוד.

9. מטרת התכנית: הקמת אזור מלונאות ונופש ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות קודמות: כל הנחיות ומגבלות הבניה מתכנית חס' 7/118/03/3
1/119/03/3 ו - 4/118/03/3 ישארו בחוקפן לחטט השינויים המפורטים במטרת חוכנית זו.

11. היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12. טבלת זכויות בניה:

טבלת זכויות בניה - מצב קיים

היעוד	חס' חגרש	שטח חגרש דונם	זכויות בניה לקומה			סה"כ חכסית מרבית %	סה"כ לכל קומות %	קוו בניין			חס' קומות
			מיקום	למטרות עקריות	למטרות שירות			א	צ	ק	
חגרש מיוחד כ' לפיתוח שפח הים	15	7 ד'	תגל והקרקע	25%	-	50%	50%	5	5	5	2
			מחוזת לקרקע	-	-	-	-	-	-	-	-

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעוד	חס' חגרש	שטח חגרש דונם	זכויות בניה לקומה			סה"כ חכסית מרבית %	סה"כ לכל קומות %	קוו בניין			חס' קומות	הערות
			מיקום	למטרות עקריות	למטרות שירות			א	צ	ק		
אזור מלונאות ונופש מיוחד	151	2.5 ד'	תגל והקרקע	35%	25%	60%	350% - 200%	3	5	3	6	1. כ - 150 מ"ר מסחר לכל חגרש
			מחוזת לקרקע	-	חניה מקורה 80%	80%	80%	עיקרי שרות 150%	1 א	0	0	2. בשטחי השידות וכללים: מרפסות, ממ"דים, מדרגות, מחסנים ומבואות.
אזור מלונאות ונופש מיוחד	152	4.5 ד'	תגל והקרקע	35%	25%	60%	350% - 200%	3	5	3	6	
			מחוזת לקרקע	-	חניה מקורה 80%	80%	80%	עיקרי שרות 150%	1 א	0	0	

13. רשימת תכליות ושימושים

- א. אזור מלונאות ונופש מיוחד : אזור לבניית בתי מלון, בנייני נופש, מלון דירות וכל השרותים הנלווים עפ"י פרוגרמת משרד התיירות
- ב. מגרש מיוחד לפיתוח שפת הים : חפצים להשכרה, מלחחות בתי קפה, מסעדות מועדונים פרטיים וחברתיים ובנייני נופש.
- ג. שטח ציבורי פתוח : בהתאם לרשימת התכליות המותרות בתכנית מתאר אשדוד לשטח ציבורי פתוח.
- ד. בבן : זרן ציבורית, חוואי ורוחב הדרך כמתואר בתשריט.

14. תקנות הבניה:

- א. הבניין יעמוד בדרישות משרד התיירות עפ"י הגדרותיו בהנחיות משרד התיירות.
- ב. סך כל חדרים/יחידות נופש לא יעלה על 254 יחידות
- ג. הגובה המכסימלי של המבנה לא יעלה על 24.20 + מדוד מפני הים.
- ד. לא תותר בניית מבנים כלשהם על הגגות (מעבר לגובה המכסימלי)
- ה. השטח המסחרי הכלול ב - 2 המגרשים יהיה 300 מ"ר ויחולק באופן שווה ביניהם.
15. בניה בשלבים: בשלב ראשון יאושר היתר בנייה עד לגובה 16,00 מ' ובשלב השני יאושרו היתרים לשלב הסופי.

16. חניה: לחכנית הבינוי יצורף נספח חנייה עקרוני עפ"י הוראות משרד החחכורה ודרישות מהנדס העיר, החניה תמוכנן לפי תקן חניה תכנית מיתאר אשדוד

17. חמרי גמר: חזיתות הבניין יבוצעו בחמרי גמר עמידים כגון: זכוכית, אבן, אבן נסורה, שיש, או גרניט. לא יאושרו חמרי גימור כדוגמת פסיפסים או קרמיקות. חמרי הציפוי יהיו אחידים ל - 2 התלקות.

18. הנחיות כלליות לתשתית:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יסוד, מילוי וניקון הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים הכיוב, החקשורת, הטלפון, הטלוויזיה החאזרה, סילוק אשפה והמיחקנים ההנדסיים, הכל לשביעוח רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית. למערכות מים, ביוג וניקוז. כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע ובין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך 2 מטרים
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
- בקו מתח עליון 100 - 150 ק"ו 9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לתחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

19. זמן כיצוע התכנית:

5 שנים מיום אישור התכנית.

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-מליאה)
 לחיכוון ובניה החליטה בישיבה מס' 13...
 מיום 16/6/11 לאשר את הבקשה:
 2/118/03/3
 חוכביר זו תיקרא 11/118/03/3
 תאריך 16/5/11
 חתימה
 יו"ר ועדת בנין ערים

חתימת
 בני אשדוד
 חברה לכביה בע"מ
 בני אשדוד
 חברה לכביה בע"מ
 בעל הקרקע:
 ת. ורדה - אדריכלים
 ת.ד. 555 אשדוד
 המחכונ:
 תאריך: 16-5-95

אדריכל בני מגדמה
 מנהל אגף
 תכנון רשויו ומקומה
 עיריית אשדוד