

העתק משרדי

38-03-107

דברי הסבר

תכנית 44/101/02/3 הוכנה ערב כניסת התקנות לחישוב שטחי בניה לתוקף והמתכנן הונחה על ידי הוועדה המקומית לפלג את זכויות הבנייה בהתבסס על הקריטריונים של משרד התיירות. התוצאה היתה הפחתת שטחי בניה עיקריים. מטרת תכנית זו לתקן את המעוות באופן שבמקרה של בית מלון שייבנה בהתאם לתקן משרד התיירות, סך השטחים בתכנית 44/101/02/3 יהוו סך השטחים העיקריים. שינוי זה נעשה בייעודי קרקע אחד: מלונאות ונופש, במגרשים 1, 2, 3, 4, 5.

בכל יתר הוראות תכנית 44/101/02/3 אין כל שינוי.

משרד הפנים מנהל דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד תכנית מס. 67/101/02/3

הוצעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3/6/97 שר את התכנית.

יו"ר ועדה המחוזית

ד"ר מ. לייפרסדורף  
מחנני ערים (1972) בע"מ  
רח' תחום 18, תל אביב, 63503  
טלפון: 5465148/60-03

הודעה על אישור תכנית מס. 67/101/02/3

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4528

מיום 3/6/97

הועדה הממשלתית לתכנון ולבניה  
משרד הפנים

30-03-1997

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מס' 67/101/02/3

שינוי לתכנית מס' 44/101/02/3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

תאריך: 04/03/1997

זע-א/2916

30-03-1517

העתק משרדי

1. מחוז: הדרום

2. נפה: אשקלון

3. עיר: אשדוד

4. גושים וחלקות:

חלקי חלקות	חלקות	גוש
11, 10, 9, 7, 6, 4	8, 1-3	2002
19, 18, 12, 11, 8, 7, 3-5	1, 6	2003
16		2017

5. שטח התכנית: כ- 277 דונם (מדידה גרפית)

6. היוזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

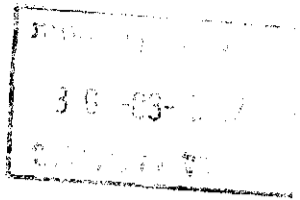
7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

8. עורך התכנית: ט.מ.לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

9. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 67/101/02/3 שינוי לתכנית 44/101/02/3.

10. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד



**העתק משרדי**

**11. מטרת התכנית:**

שינוי בזכויות הבנייה למגרשים המיועדים למלונאות ונופש בהם יבנו אך ורק בתי מלון בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות בלבד, על ידי שינוי הוראות תכנית 44/101/02/3.

**12. היתרי בניה:**

היתרי בניה יינתנו על סמך תכנית זו ובתנאים שנקבעו בתכנית 44/101/02/3.

**13. זכויות ומגבלות בניה:**

13.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים עפ"י תכנית מס' 44/101/02/3

אזור מס' מגרש	שטח מגרש	% בניה שימוש עיקרי מעל פני הקרקע	% בניה שטחי שירות מעל פני הקרקע	% בניה שטחי מתחת לפני הקרקע	סה"כ % הבניה במגרש	סה"כ מ"ר לבניה	מספר קומות מירבי		קווי בניה מיני		
							מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	חזית	צד	אחור
מלונאות ונופש	1 16.5 ד'	90%	15%	15%	120%	19,800	1 קומה	10 קומות	0 או 5	5	
	2 16.5 ד'	90%	15%	15%	120%	19,800	1 קומה	10 קומות			
מלונאות ונופש	3 12.0 ד'	90%	15%	15%	120%	14,400	1 קומה	10 קומות	5	5	בשלושת המגרשים ביחד יותרו סה"כ 300 מ"ר מסחר בקומת הקרקע
	4 8.0 ד'	90%	15%	15%	120%	9,600	1 קומה				
	5 6.0 ד'	90%	15%	15%	120%	7,200	1 קומה				

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

13.2 טבלת זכויות בניה מצב מוצע; -

טבלת זכויות ומגבלות בניה למגרשים המיועדים למלונאות ונופש בהם יבנו אך ורק בתי מלון שיואשרו ע"י משרד התיירות או שעומדים בקריטריונים של משרד התיירות.

30-00-17

תכנית מירבית (לא כולל שטח מגוון מעל שטחים בנויים תת-קרקעים)	קו בניין				מס' קומות מתחת לקומת הכניסה	מס' קומות מירבי מעל קומת הכניסה	סה"כ % בניה (1)	%		סה"כ % בניה שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע	שטח מגרש מינ' ד'	מגרשים	יעוד קרקע	
	א	צ	ח	ז				סה"כ	לחניה פריקה וטעינה					אחר
40%	5	5	5	0	3	10	250	60	30	40	120	6	1-2	מלונאות ונופש
40%	5	5	5	0	3	10	250 (3)	60	30	40	120	6	3 עד 5	מלונאות ונופש + חזית מסחרית

הערות:

- (1) סה"כ % בניה למגרש לא כוללים זכויות בניה נוספים כהערה (3) דלהלן.
- (2) קו בנין במרתף יהיה גבול המגרש (קו בנין 0).
- (3) במגרשים 3 עד 5 ביחד יותרו סה"כ 300 מ"ר מסחר נוספים בקומת הקרקע.
- (4) שטחי שרות תת קרקעיים מיועדים לצורך חניונים תת - קרקעיים ושימושים נלווים לבתי מלון. ראה סעיף 15 דהלן לגבי חניה.
- (5) כל השטחים לצורך מסחר ביעוד מלונאות ונופש יהיו עפ"י הסטנדרטים המקובלים ע"י משרד התיירות.

14. יחס לתכניות אחרות:

כל הוראות תכנית מאושרת מס' 44/101/02/3 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

15. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.

16. תשתיות:

16.1 חשמל

אספקת חשמל תהייה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. בניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.

16.1.1 כל קווי הטלפון בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

30-93-17

5- העתק משרדי

16.2 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של העיר אשדוד ובהתאם להוראות מהנדס העיר.

16.3 ביוב

חיבור לרשת העירונית תהיה בהתאם לתכנית אב מעודכנת ומאושרת הכוללת פתרונות לאיסוף, טיהור וסילוק שפכים של האזור.

16.4 ניקוז מי הגשמים

על ידי ניקוז טבעי או צינורות תיאום עם מערכות הניקוז הקיימות באזור.

17. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה בחוק.

18. חתימות:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשדוד

יוזם התכנית:

מסמך תכנוני מפורט עם טבלאות ופרטים טכניים.

חתימה ידנית

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיר אשדוד

06-93-1997

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים

עורך התכנית:

ט.מ. לייטרסדורף

אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ  
רח' נחום 18, תל-אביב 63503  
טלפון: 03-5465148/60