

ת"ד 27/102

מנהל המבחנים
25-1-1965
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
תוכנית מס' 80/102/03/3

רובע א'

שינוי לתוכנית 27/102/03/3

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 80/102/03/3
הגישת המהותית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/1/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר העדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 80/102/03/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4474
מיום 5/1/96

מבוא

עקרונות תכנון

בקטע הצפון מערבי של רובע א' בו ממוקמת החלקה (89 בגוש 2061) שעליה מוצעת התכנית התפתחה בשנים אחרונות תשתית כלכלית ותיירותית על ידי בניית בתי מלון ומרכזי קניות בסדרי גודל שונים.

על החלקה חלות תכניות המאפשרות בין היתר הקמת פנסיונים, מלון דירות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים פרטיים וגלריות לאומנות במבנה בגובה של 4 קומות וניצול זכויות בנייה של 120% משטח המגרש.

תוכנית זו באה להתאים את זכויות הבנייה להקמת פרויקט ייחודי במסגרת התכליות המותרות על ידי הגבהת הגובה המותר והגדלת זכויות הבנייה כמקובל על הועדה המקומית ביוזמה פרטית מסוג זה (200%) שטח עיקרי + שטחי שרות).

תוכנית מס' 80/102/03/3/
שינוי לתוכנית מס' 27/102/03/3
רובע א'

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 80/102/03/3
שינוי לתוכנית 27/102/03/3 .
2. מטמכי התכנית
תוכנית זו כוללת ----- 6 זפי הוראות בכתב (להלן:
התקנון) וגיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה
1:250 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד
מן התוכנית.
3. מקום תחולת התוכנית

מחוז:	הדרום
נפה:	אשקלון
מקום:	אשדוד
גוש:	2061
חלקה:	89
4. ציונים בתוכנית
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התוכנית
שטח התוכנית הוא כ-1650 דונם.
6. יזם התוכנית
"אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ
רוגוזין 21 - אשדוד טל' 08-544572
7. בעל הקרקע
אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ
רוגוזין 21 - אשדוד
טל' 08-544572

- .8 עורך התכנית
אדריכל וולטר שיינקמן
הר גלעד 7 - אשדוד
טל' 08-654181
- .9 מסרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש ע"י
שינויים בהנחיות ומגבלות בנייה.
- .10 תכליות ושימושים:
יחידות נופש עפ"י קריטריונים של " מלונית" (לפי הנחיות
משרד התיירות).
- מרתפי חנייה
- שירותים לדיירי הבניין בקומת הקרקע הכפולה כגון:
מינימרקט מזנון, קפיטריה, בר.
- שחי שירות: מעברים לכלל הציבור, מחסנים קומתיים,
חדרי מערכות טכניות, ממ"ק.

11. טבלת זכויות הבנייה

תכנית מירבית	הערות	קרי בניין (3)			שטח המותר לבניה					גובה תבניין	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	איזור	מצב קיים
		קדמי	צדדי	אחורי	סה"כ	שרות (1)			עיקרי					
						מעל 0.00	מתחת ל-0.00							
							סה"כ	חניה						
-	5	5	כמסומן בתשריט	-	-	-	-	-	30%	4 קומות	89	מגרש מיוחד	מצב קיים	
35%	-	5	5	כמסומן בתשריט	52%	32%	70%	30%	220%	יחידות מלוניח סה"כ 2000 הכוללים שטח של 550 מ"ר במרחף ובקומת קרקע עובר שרותים תרמכים 2658 מ"ר (2)	מרחפי חניה מתחת למפלס +13.50 ומעליהם קומת קרקע כפולה + 8 קומות + חדרי נגב בקומה 9 (1)	89	איזור מלונאי ונופש	מצב מוצע

- (1) מפלס הבנייה הקובע ייקבע בגובה אבסולוטי +13.50 וכל השטחים מתחת למפלס זה יקראו מרחפים, מתקנים תדסיים על הגג יותרו באישור היחידה לאיכות הסביבה לאחר הגשת דו"ח אקוסטי.
- (2) גודל היחידה לא יעלה על 45 מ"ר נטו ויהיו בהתאם לדרישות משרדי הממשלה הנוגעים בעיניין.
- (3) מרחפי חנייה יותרו עד גבולות המגרש והבנייה אליהם לא תותר מרח' קדושי בלבן.

היתרי בנייה .12

היתרי בנייה יצאו על פי תוכנית בינוי בפיתוח שטח שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד

חברה לניהול ואחזקה .13

תוקם חברה לניהול לאחזקת המבנה והפיתוח.

יחס לתכניות אחרות .14

התכנית כפופה להוראות תכנית מונאר אשדוד. כל הוראות תכנית מפורטת מס' 27/102/03/3 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

הנחיות כלליות לתשתיות: .15

א - הספקת ומצמל: אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל כפוף להוראות ומפרט חברת החשמל.

ב - הספקת מים: תהיה מרשת הספקת המים של עיריית אשדוד

ג - ניקוז: תכנית ניקוז המגרש ותאשר ע"י הוועדה המקומית לפני הוצאת היתר בנייה תוך השתלבות במערכת הניקוז לאיזור והפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב.

ד - כיבוי אש: תכנון אמצעי כיבוי אש יעשה לפי הוראות הרשות המוסמכת ויאושר על ידיה.

חנייה: .16

החנייה תתוכנן עפ"י תקן חנייה לפי תכנית מתאר אשדוד

שלבי ביצוע .17

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום בו תקבל תוקף.

חתימות .18

יזם התכנית: בעל הקרקע:

"אורן הסלע"
בניה והשקעות בע"מ

עורך התכנית: וולטר סלע

רשמי 36882

ועדה מקומית לתכנון ובנייה: