

31

1-1616

1616
חלף (ה)

11-294

1991	יוני	21
1991	אוג'	15
1991	אוג'	25
1991	ספט'	27
1991	אוק'	10
1991	נוב'	20
1991	דצמ'	
1992	ינו'	
1992	יוני	
1993	יוני	14 (סעיף ביטור)

28.9.93

להעביר	לחשבו
19.8.93	

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מס' 45/101/02/3 - מרינה, עורף מרינה, מלונאות ונופש
שינוי לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה

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

השירות התכנית מס' 45/101/02/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/6/93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

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

השירות התכנית מס' 45/101/02/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30/6/93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 45/101/02/3
בועדה בלוקים פרטומים מס' 45/101/02/3

מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס' 45/101/02/3
פרטומים בלוקים פרטומים מס' 45/101/02/3

מיום 28/7/93

מקרקע ישראל ועיריית אשדוד
עורך התכנית: א. מזור - א. פירשט אדריכלים

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתקף ע"י ועדה
שם
חתימה

יוני 1993

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מס' 45/101/02/3 - מרינה, עורף מרינה, מלונאות ונופש
שינוי לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה

מחוז:	הדרום
נפה:	אשקלון
עיר:	אשדוד
גושים וחלקות:	גוש 2019 - חלק מחלקה 32. גוש 2072 - חלקה 11, חלק מחלקות 10, 12, 35. גוש 2079 - חלקות 3, 4, 5, חלק מחלקות 1, 6, 14, 12. חלק מגוש 2087 - כמסומן בתשריט.
שטח התכנית:	כ-630 ד' . כולל כ-215 ד' עבור פארק ספורט ונופש עירוני.
ציונים בתשריט:	כמתואר בתשריט ומצוין במקרא.
בעלי הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית:	הועדה המקומית אשדוד ומינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	אדם מזור - אלי פירשט אדריכלים
תאריך:	יוני 1992

1. מסמכי התכנית: א. 1 זפי הוראות התכנית.
- ב. נספח 1 - טבלת חלוקה של מגרשים, יעודים וזכויות בניה.
- ג. נספח 2 - רשימת סוגי מסחר ומשרדים בתחום התכנית.
- ד. תשריט בקנ"מ 1:2500
- ה. 3 נספחי בינוי - בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 עד 1:250 המלווה בטבלת מגרשים, זכויות בניה והיקפי בניה על פי יעודים.
- ו. נספח תחבורה.
2. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרינה ועורף המרינה הכולל מגורים, מלונאות ונופש ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
3. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר אשדוד מס' 29/101/02/3 על תיקוניה, פרט לאותם עניינים שנקבעו אחרת בתכנית זו.
4. הוראות התכנית ורשימת התכליות:
 - 4.1 הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת:
 - א. התכליות יהיו על פי המפורט להלן או אנלוגיות להן ובתנאי שאינו גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לזעת הועדה המקומית עשויה להיות מיטרד לפיתוח והפעלת האיזור על פי המטרות שפורטו לעיל.
 - ב. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט להלן:
 1. מגרש בניה משני - הוא חלק, ממגרש המסומן בתשריט, אשר לגביו רשאית הועדה המקומית להתיר בניה במסגרת בניה בשלבים, בתנאים המפורטים בסעיפים 10.3 ו-11, בתקנון זה.
 2. קווי הבנין לרחובות יהיו בהתאם למפורט בתשריט ובתכנית הבינוי. המרחקים המינימליים בין הבנינים בתוך המגרשים וביניהם יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 3. גובה בנינים - כמפורט בנספח הבינוי.

4. מרפסות - מרפסות מקורות כלולות בשטח העיקרי.

שטחי מרפסות שאינן מקורות, לא יכללו בשטחים עיקריים. מה"ע רשאי להתיר הקמת פרגולות לצורך עיצוב ארכיטקטוני, בתנאי של הבטחה לשביעות רצונו שלא יבוצע מעליהן קרוי.

5. קומה מסחרית - מפלסי ביניים בתוך חלל הקומות המסחריות יכללו בשטח העקרי המותר לבניה.

4.2 איזורי יעוד:

4.2.1

סה"כ יח' המגורים בתחום התכנית לא יעלה על 936 יח'.

בכל אזורי היעוד יותרו דרכי גישה ומשטחי חניה לדיירים, בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הבינוי, וכן מתקנים הנדסיים, בינוי עזר וחניונים לשרות התכליות המפורטות בכל אזור.

בכל הבניה והמתקנים יכללו אמצעים בינויים וטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה וימנעו מטרדים סביבתיים (רעש, זיהום אויר וכו') מן המגורים והמכונות שבמקום.

4.2.2 איזור מלונאות ומסחר - מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם כחום כהה ומפוספס באפור במגרשים מס' 7; 8; א-8; 8-ב; 9; 11; 17; 18; 19; 20; 30.

תכליות מותרות הן מלונות לסוגיהם ומסחר בקומת קרקע ובקומת הביניים בלבד על פי הרשימה בנספח מס' 2. מסעדות, חנויות ושרותים אחרים של המלונות יכולים להתמקם בקומה המסחרית או בקומה שמעליה על פי תכנית עיצוב חזית רחוב מחייבת.

שטחי הבניה למטרות עיקריות הן לפי נספח מס' 1 ומגיעות סה"כ לכ-65,700 מ"ר.

שטח שירות כולל מירבי מותר - 140% משטח עיקרי.

מתוך זה מותר במבנה על קרקעי עד 50% משטח עיקרי, במבנה תת קרקעי עד 100% משטח מגרש וכל חלוקה אחרת במגבלות אלו ובגבולות שטח השירות הכולל המותר.

אובה בניה ⁶²/₇ - 2 קומות, בהתאם למפורט בנספח הבינוני לגבי כל מגרש.

בין המגרשים 7 ל-9 ובין חלקות מגרש 8 (8, א-8 ו 8-ב) ניתן לבנות בזכויות האויר שמעל לרחוב; גובה קו תחתון של מבנה הגשר לא פחות מ-6 מ' מעל פני ריצוף המזרחה שבמקום, רוחב (עומק) מבנה הגשר מכסימום 20 מ'. שטח הבניה בזכויות האויר יהווה חלק מסך כל זכויות הבניה של מגרשים אלו, לפי נספח מס' 1. במגרש מס' 30, בקומות המרתף ו/או על הקרקע יוקם גם חניון לציבור; ראה ס' 4.2.12.

4.2.3 איזור מגורים מיוחד - מסומן בכחום מותחם כתום כהה במגרשים 13, 14, 15, 16, 22, 23, 26.

- התכליות המותרות הן יחידות מגורים ומגורי נופש ובכלל זה:

(1) הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה שילוב של משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30.0 מ"ר.

מקצועות חפשיים לרבות רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי, מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או - כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עשויים לגרום מיטרד לדיירים השכנים.

הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים כנ"ל בדירות קיימות בתנאי שהבקשה לאישור השימוש תיזון ותאושר בהתאם להוראות (פרק ה-רישוי, חוק התכנון והבניה-1965).

(2) חזית מסחרית - בהתאם למפורט בסעיף 4.2.6 להלן.

✓ במגרשים 22, 23 ו-26 יהיה מינימום השטח הממוצע ליחידת מגורים 120 מ"ר. - שטחי הבניה למטרות עיקריות הן לפי נספח מס' 1 ומגיעות סה"כ ל-60,000 מ"ר.

- שטח שירות כולל מירבי מותר - 110% משטח עיקרי; מתוך זה מותר במבנה על קרקעי עד 50% משטח עיקרי, במבנה תת קרקעי - עד 80% משטח מגרש, וכל חלוקה אחרת במגבלות אלו ובגבולות שטח השרות הכולל המותר.

- שטח בנוי מכסימלי בקומת קרקע (35%) משטח המגרש.

- גובה בניה 3-6 קומות.
- מספר יח' מכסימלי 8-10 לדונם.
- ניתן להוסיף קומה מפולשת.

4.2.4 איזור מגורים ומסחר - מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה ומפוספס באפור במגרשים 24, 25, 27, 28.

התכליות המותרות הן יחידות מגורים ומגורי כופש על קומה מסחרית. סוגי המסחר - ראה רשימה בנספח מס' 2.

- במגרשים 24 ו-25 יהיה מינימום השטח הממוצע ליחידת מגורים 120 מ"ר. במגרשים 27 ו-28 יהיה מינימום השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים 100 מ"ר.

- שטחי הבניה למטרות עיקריות הן לפי נספח מס' 1 ומגיעות ל-38,000 מ"ר.

- שטח שירות כולל מירבי מותר - 130% משטח עיקרי; מתוך זה מותר על קרקעי עד 50% ותת קרקעי עד 80%.

- גובה בניה 3-6 קומות.
- מספר יח' מכסימלי 8-10 לדונם.

4.2.5 איזור מעורב - מסומן בתשריט בפסים מתחלפים בצבע צהוב, אפור וכחול במגרשים מס' 1, 2, 5, 6, 21.

התכליות המותרות הן מלונות לסוגיהם, וכן מסחר ומשרדים על פי הסוגים המופיעים ברשימות בנספח מס' 2. שטחי הבניה למטרות עיקריות הן לפי נספח מס' 1 ומגיעות ל-76,600 מ"ר. שטח שירות כולל מירבי מותר - 140% משטח עיקרי. מתוך זה מותר במבנה על קרקעי עד 60% משטח עיקרי, במבנה תת קרקעי עד 100% משטח מגרש וכל חלוקה אחרת במגבלות אלו ובגבולות שטח השירות- הכולל המותר. גובה הבניה 4-7 קומות.

4.2.6 חזית מסחרית

- מסומנת בתשריט בפס סגול במגרשים -
1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 27, 28, 29.

א. התכליות המותרות בחזית מסחרית המסומנת לאורך הציר G, בתנאי שאינן מהוות מטרד לציבור, ובתנאי שינקטו האמצעים הדרושים למניעת מטרדים למגורים במקום, לשביעות רצון מהנדס העיר, הן לפי המפורט ברשימה בנספח מס' 2, וכן מרכזי קניות, אולמות תרבות ובידור, ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.

מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים בתנאי שלא יהיו מטרד אחד לשני, ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים - לשביעות רצון מהנדס העיר. השימושים הנ"ל יותרו בקומת קרקע וקומת בינים. שימושים מסחריים במרתפים, למעט אחסנה הקשורה ישירות לעסקים שבקומות מעליה, יכללו בחישוב זכויות הבניה. יש לקיים חזית מסחרית לאורך של 75% מאורך חזית המגרש בצד זה.

ב. במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתוך השכונה (במגרשים 13, 14, 15, 16, 27, 28) ושאינם ניכלים במפורט בסעיף (א) יותרו השימושים המפורטים ברשימה בנספח מס' 2 - לחנויות למסחר קמעוני ולשרותים אישיים בלבד, ואשר על דעת הועדה המקומית אינם גורמים מטרד למגורים.

ג. במגרשים 7, 8, 9, 10, 11, ו-12 תובלט הקומה ה-3 מעבר לגבול חזית המגרש ב-1.8 מ' (ראה נספח בינוי).

4.2.7 שרותי מרינה -

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם סגור
כהה במגרש מס' 31 ו' 31-א'.

התכליות הן שרותי היבשה הנדרשים
להפעלה יעילה של המרינה כגון שטחים
לבדיקה, בתי מלאכה לכלי שיט, טיפול
ופיקוח, משרדים ומינהלת המרינה,
נקודת משטרה, מ.ז.א, מכבי אש ומכס,
שטחי אחזקה ותידלוק, חניית רכב
ויכטות שטחי איחסון, מרכז אגודות
הספורט הימיות, מועדוני שיט ובריכת
צליה הכוללים כיתות לימוד ומתקני
איחסון וטיפול, סוכנויות ומסחר
בנושאי גלישה, חתירה ושיט, מועדון
חברים, פאב, בית קפה ומסעדה.

שטחי הבניה למטרות עיקריות הן 4,000
מ"ר, מתוך זה מותר במגרש 31-א' עד
1,000 מ"ר.

שטח שירות מירבי מותר עד 100% משטח
עיקרי. מתוך זה מותר על קרקעי עד 50%
ותת קרקעי עד 50%.
גובה בניה עד 3 ק' ולא יותר מ-11
מ'.

4.2.8 שרותים ציבוריים לגולשים ושיטים - מסומן בתשריט בפסים
מתחלפים בצבע אדום ואפור במגרש מס'
34.

התכליות המותרות הן מלתחות
ושירותים, מתקני איחסון ולימוד
לגלשנים ומתקני לימוד והשקה
למפרשיות וסירות חתירה.
בניה קלה בשטח מירבי כולל של 500
מ"ר.

4.2.9 איזור מוסדות ציבור - מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום
כהה במגרשים 3, 4.

התכליות המותרות הן: שרותי בריאות,
מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת
ושרותי תרבות וחברה.

זכויות הבניה לפי המפורט בנספח מס'
1 כאשר כל בקשה להיתר תכלול תכנית
פיתוח ובינוי לביצוע של כל המגרש
בשלמותו.

גובה הבניה המכסימלי לא יעלה על 3
קומות.

שטח שירות מירבי מותר עד 80% משטח
עקרי מתוך זה מותר על קרקעי עד 40%
ותת קרקעי עד 40%.

שטח שירות מירבי מותר עד 80% משטח
עקרי מתוך זה מותר על קרקעי עד 40%
ותת קרקעי עד 40%.

- מסומן בתשריט בצבע אדום מפותט בירוק.

4.2.10 רחובות משולבים

רוחב הרחובות המשולבים יהיה כמסומן בתשריט, והביצוע רק על פי תכנית פיתוח לכל קטע רחוב.

4.2.11 דרכים

- רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט ובנספח התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. המדרכות והמיסעות של כבישים מס' 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 יהיו מרוצפים.

- מסומן בתשריט בצבע חום על רקע קווים מוצלבים במגרשים מס' 30, 32.

4.2.12 חניון ציבורי

החניון יהיה מיועד לשימוש הציבור ומקומות החניה שבו לא יהיו מוצמדים למשתמשים מסוימים.

החניון יכול להכיל עד 2 מפלסי חניה מתחת למפלס פני הקרקע הקיימים ועד 2 קומות חניון עילי בשטח כמצויין בנספח מס' 1.

מגרש מס' 30 מיועד גם למלונאות ומסחר; תנאי להיתר מלונאות ומסחר הוא הקמת חניון ציבורי ל-500 כלי רכב לפחות, על כל שטחי השירות הנדרשים לצורך כך.

במגרש מס' 32 יותר שימוש ב-500 מ"ר למטרות עיקריות למסחר ו-40% משטח עיקרי למטרות שירות.

- מגרש חניה ציבורי - מסומן בתשריט בצבע אדום על רקע קווים מוצלבים, במגרש מס' 33.

4.2.13 חניה ציבורית

המגרש יהיה מיועד לשימוש הציבור ומקומות החניה שבו לא יהיו מוצמדים למשתמשים מסוימים.

- מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם חום ונופש במגרש מס' 35 ו 35-א.

4.2.14 איזור פארק לספורט

התכליות המותרות הן מתקני ספורט ונופש לרבות פעילויות מים, בתי קפה ומסעדות, קיוסקים ודוכני מכירה, ופעילויות בידור ושעשועים-לציבור. לשטח הפארק תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית וכל היתר לשימוש, מיקום וגודל כל מבנה ינתן רק על פיה. בכל מקרה לא תותר בניה של יותר מקומה אחת ובשטח מכסימלי כולל של 10,000 מ"ר בלבד.

מגרש 35-א מהווה שדרת פעילות מומלצת למסחר ונופש, בשטח מירבי כולל של 200 מ"ר מתוך סך כל השטח המותר באיזור זה.

4.2.15 שטח ציבורי פתוח-טיילת-מסומן בתשריט בצבע ירוק.
 התכליות המותרות הן גנים, לרבות גני
 פסלים, שדרות, ככרות, קיוסקים (עד
 20 מ"ר בנוי), מזרקות, בתי שימוש
 ציבוריים, מקלטים ציבוריים ומתקני
 גן, דרכי שרות וחניות.
 לשטח זה תוכן תכנית פיתוח שבה
 יסומנו דרכי שרות, חניות, מיצפורים,
 מעברים ושרותים, כמפורט בסעיף 8.3
 במידת הצורך ובהתאם לרשימת
 התכליות.
 תכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה
 המקומית.

4.2.16 איזור שפת הים

- מסומן בתשריט, בצבע צהוב בהיר.
 התכליות המותרות הן מלתחות, שרותים,
 השכרת ציוד ים, איחסון כסאות נוח,
 סוכת מציל וציוד הצלה, נקודת מד"א.

4.3 הוראות תסקיר סביבה א. יציבות שובר הגלים: השובר ייוצב ע"י
 הנחת מזרן אבן על קרקעית הים משני
 צידי שובר הגלים, כפי שיזרש עפ"י
 התכנון.

ב. ניקוז: מי הגשמים בלבד ינוקזו אל הים.
 ג. טיפול בשפכים: כל השפכים מהמעגנה
 יפוננו למערכת הביוב העירונית. תאסר
 הזרמת שפכים לים.

ד. תדלוק: תדלוק כלי השייט יעשה במתקני
 תדלוק בתחנות יבשתיות תחת שליטה
 ופיקוח המשרד לאיכות הסביבה.

ה. מניעת זהום ים: לא יגרם זהום לים ע"י
 פליטת זלק, פעילויות שיט ו/או כל
 פעילות טכנית אחרת, לרבות צביעת כלי
 השייט והטפול בהם.

במקרה חרום של זהום בלתי צפוי, יש
 להשתמש בכל אמצעי ההגנה הקיימים,
 בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ו. שימור עולם החי והצומח: ישמר עולם החי
 והצומח בבית גידולם הטבעי ותאסר כל
 פגיעה בהם, אם בשלב ההקמה ואם בשלב
 התפעול. אופן ההקמה יהיה בתאום עם
 המשרד לאיכות הסביבה.

ז. טיפול בפסולת: תאסר שפיכת כל סוגי
 פסולת לים, אם מוצקה, נוזלית או
 רעילה. תוקמנה מערכות קליטה, תחנות
 שאיבה וטהור בתחום התכנית.

ח. תכנית מעקב: תכנית מעקב לניטור
 שינויים מורפולוגיים תבוצע ע"י מדידות
 וצילומי אוויר של קטע החוף מצפון
 ומדרום למעגנה, לאורך של 500 מ' מכל
 צד. צילומי האוויר והמדידות יבוצעו
 פעמיים בשנה - בסוף עונת הקיץ ובסוף
 עונת החורף - לצורך מיקום קו המים
 הממוצע, קווי הגובה בחוף עד למרחק של
 כ-50 מ' מקו הים, וקווי העומק במים עד
 עומק מים של 15 מ'.

תכנית המעקב תבוצע על ידי הרשות המקומית אשר תפרסם לצורך זה מכרזים מתאימים, על פי הנחיות הועדה למימון חופיו.

5. המרת תכליות:

א. הועדה המקומית רשאית להתיר באזורים המעורבים, המרה בין יעודי המשרדים למלונות בתוך המגרשים וביניהם בגבולות של מקסימום 20% ובמסגרת זכויות הבניה המוגדרות.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר, בתחומי מגרשים 24, 25, 27 ו-28 המרה ממגורים מיוחד ומגורים ומסחר למלונאות בשטח עיקרי שלא יעלה על 30,000 מ"ר.

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר המרה ממסחר למלונאות בתוך המגרשים מהשטחים המפורטים בטבלה בנספח מס' 1. וביניהם בגבולות של מקסימום 30% ובמסגרת זכויות הבניה המוגדרות.

6. חניה

החניה תהיה פרטית בתחומי המגרשים בהתאם לתקנים התקפים בעירית אשדוד בעת מתן ההיתר לבניה ובאישור גורמי התחבורה המוסמכים. לא תותר כניסה לחניה מכביש C.

לצורך מילוי דרישות החניה, ומימוש עקרונות התכנון כפי שהם באים לביטוי בתכנית הבינוי, תהיה חובה של שילוב חניה תת קרקעית. במקרים מיוחדים, בתנאי שהדבר איננו פוגם בעיצוב הכולל רשאי מהנדס העיר להתיר חניה עילית מקורה, שתבטיח המשכיות ופיתוח שטח האג לרווחת המגורים.

7. רישום שטחים ציבוריים - השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

8. הנחיות בינוי ועיצוב:

8.1 נספחי בינוי מנחה

- נספחי הבינוי מחייבים בנושאים הבאים:
א. ההירארכיה של מערכת הדרכים (כביש היקפי, דרך, רחוב משולב, טיילת, ככרות).

ב. הקבצת היעודים השונים בתחום התכנית.
ג. אופי הבינוי לאורך הצירים הראשיים.
ד. רציפות והמשכיות טיילת החוף כולל בהתחברותה לטיילת הקיימת מצפון.
ה. מרחקים בין בנינים במגרשי הבניה המיועדים למגורים:

- המרחק בין חזיתות בנינים לא יפחת מ-20 מ' כמעט בבניה צמודת קרקע שבה לא יפחת המרחק מ-12 מ'.

- המרחק בין חזית בנין לגמלון בנין שכן לא יפחת מ-12 מ'.

- המרחק בין קירות גמלון בבנינים שכנים לא יפחת מ-8 מ' או שהבניה תעשה בקיר משותף. בכל מקרה אחר לא יפחת המרחק בין בנינים מ-15 מ'.

- קווי הבנין בין המגרשים כמפורט בנספח הבינוי.

8.2 הנחיות עיצוב:

להבטחת המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל שלבי הפיתוח יש לפעול עפ"י ההנחיות הבאות:

א. לאורך כביש G תבנה קולונדה לפי החתר העקרוני שבנספח הבינוי. תובטח רציפות במעבר ובעיצוב האדריכלי של הקולונדה בין מגרשי הבניה השונים.

ב. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל לבין מגרשים הסמוכים אליו.

ג. הבינוי לאורך הרחוב הראשי (ציר G) ייצור רצף בניה המשכי. לצורך זה רשאית הועדה לחייב בניה בקיר משותף.

ד. תובטח המשכיות רציפות המעבר ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב טיילת החוף, המבנים והשטחים הפתוחים שלאורכה.

ה. בניני המגורים באיזור מגורים מיוחד יכללו לפחות 15% דירות גג מסך כל הדירות.

ו. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של מהנדס העיר.

ז. חומרי גמר לחזיתות: אבן, שיש חומרים קרמיים/פורצלניים וקירות מסך.

8.3 תכנית פיתוח ובינוי לביצוע:

תנאי להגשת היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח ובינוי לביצוע לכל מגרש לאישור ועדת בנין ערים מקומית. התכנית לביצוע תכלול:

א. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500, על רקע תכנית מזידה מאושרת, שתכלול העמדת מבנים ופיתוח השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, וכן דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל וחנייה שיהיו באישור גורמי התחבורה המוסמכים. התכנית צריכה להבטיח המשכיות עם מגרשים שכנים בהתאם לעקרונות הבינוי המנחה ולכלול גבהים של קומות הכניסה.

התכנית תגדיר לפי הצורך חלוקה למגרשי בניה משניים, שלבים ויחידות מינימליות לביצוע.

ב. תכנית תשתיות למגרש, שתכלול פירוט המיתקנים והמערכות לאספקת מים, חשמל, טלפון, טלביזיה בכבלים, גז, ביוב, ניקוז וכו'.

ג. מיפרט עיצוב ופיתוח שיכלול פתרונות עקרוניים לחזיתות הבנינים וחומרי בניה ותאגידים, וכן פרטי ריהוט רחוב או מעברים, ריצוף, פיתוח וגבהים, וכל פרט אחר בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

עם קבלת היתר הבניה, תחליף תכנית הפיתוח והבינוי לביצוע למגרש את המוצע בתכנית הבינוי המנחה, ותחייב לצורך התאמת התיכנון במגרשים הבאים.

9. ביצוע ושכלבים: א. לא ינתן לבנו בשטח המיושב לפני הקמת שוברי הגלים.

ב. הועדה המקומית רשאית להתייב ביצוע בפועל של בניה במגרשי בניה משניים, בתנאי שיהיה בהתאם ליחידות המינימליות לביצוע שיוגדרו בתכנית הבינוי והפיתוח לביצוע למגרש בשלמותו (ראה ס' 8.3 לעי"ל). הועדה המקומית רשאית לדרוש השלמת בניה, או חלקים ממנה, ביחידות המינימליות לביצוע, כתנאי להתחלת בניה ליחידה הבאה.

ג. ביצוע הדרכים והתשתיות יהיה בהתאם לתכנית התשתיות ולדרישות גורמי התנועה המוסמכים.

10. אחזקה: כל המבקש היתר בניה יתחייב להסדר שיבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של כל הרכוש המשותף בכל הנוגע לגינון, אחזקה, נקיון, תאורה ותשתיות עיליות ותת-קרקעיות שיאושר ע"י העיריה.

11. הנחיות לתשתיות: - יקבעו האמצעים ויובטחו הסיזורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב התקשורת, הטלפון, הטלביזיה, התאורה, סילוק האשפה, והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות.

- יחול איסור בניה למעט כבישים ודרכים מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

- כל רשתות החשמל, חיבורי בתים וכו' תל"ג, טלפון, טלויזיה בכבלים והזנת תאורת הרחובות יהיו תת-קרקעיים.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מהמאושר ע"י חב' החשמל. כל חפירה מעל או בקרבת כבלים אלה דורשת קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. רישום זיקת הנאה: בכל המעברים להולכי רגל כפי שיקבעו בתכניות הפיתוח ובנוי לביצוע, עפ"י העקרונות המפורטים בנספחי הבנוי המנחה, תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור כחוק. כמו כן תרשם זיקת הנאה כחוק בחזיתות המסחריות בין גבול המגרש לקיר הבנוי לצורך צרופם למזרכה.

13. תנאים למתן היתר בניה: הועדה המקומית תוציא היתרי בניה על פי ההוראות הכלולות בתכנית זו.

14. שלבי ותאריכי ביצוע: 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

חתימת המתכנן

עמוס המרמן
חתימת היוזם אדריכל המחוז
מ.מ.מ. מחוז ירושלים
תאריך

05-08-1993

70

60/

* שטח זה כולל קומת קרקע ("כניסה קובעת לבנין") וקומת ביניים ומתחלק ביניהן באופן שהשטח המירבי של קומת הקרקע הינו בשיעור 65% מהשטח העקרי למסחר ושטח קומת הביניים לא יפחת מ-35% מהשטח העקרי למסחר.

נספח מס' 2: רשימות סוגי מסחר ומשרדים בשטח התכנית

רשימת סוגי מסחר

חנויות למסחר קמעוני: מזון ומשקה, ביגוד והנעלה, כלי בית, טבק וצורכי עישון, ציוד ספורט, תמרוקים, חומרי ניקוי, דברי סידקית, עיתונים ומכשירי כתיבה, צמר וסריגה, צילום וצרכי צילום, תכשיטים ושעונים, תקליטים, קלטות ודיסקים, חפצי אומנות, נוי וקדושה, ארנקים, תיקים ומזוודות, עתיקות, צעצועים, פרחים ועציצים, גלריות וכיו"ב.

בתי אוכל ומשקה: מסעדות, בתי קפה, קונדיטוריות, מזנונים וכיו"ב.

שרותים אישיים: מספרות ומכוני יופי, אופטיקאים, בתי מרקחת, ניקוי יבש וגיהוץ, מכבסות אוטומטיות - לשרות עצמי או לקבלת כביסה בלבד, תיקוני נעלים, תיקון מכשירי חשמל וכיו"ב.

מועדונים ודיסקוטקים יותרו בבתי המלון בלבד.

כל האמור לעיל בתנאי שהשימושים לא יהיו מיטרד כל שהוא, ושיעמדו בדרישות העיצוב ובדרישות הרישוי.

רשימת סוגי משרדים

בנקים, דואר, סוכני ביטוח, תיווך זירות ונכסים, משרדי מוניות, השכרת רכב, שרותי תיור והובלת נוסעים, סוכני נסיעות, צילומי מסמכים ותרגומים, פירסום ויחסי ציבור, סטודיו לאומנים, מכוני התעמלות, אמרגנים, סוכנויות למכירת כרטיסים למופעים, רופאים ורופאי שיניים, אדריכלים, מהנדסים, ראיית חשבון, שמאים ומוזדים, ייעוץ כלכלי, עורכי דין וכיו"ב.