

מרינה אשדוד

העדה המקומית
לתיירות ולבינוי
23.8.13

מבוא

התכנית מציעה את הגדלת כתם המים ע"י שינוי צורת המעגנה ויצירת אגם נופש פנימי, כאשר אי תיירות מפריד ביניהם. שינוי זה מאפשר קשר הדוק יותר בין העורף האורבני למעגנה תוך ניצול הטופוגרפיה המשתפלת לכיוון המים. לא עוד רקמת "רשת" נוספת בעורף המעגנה אלא אמפיתיאטרון אורבני הצופה אל המים.

התנועה המוטורית המשרתת את הפריסה החדשה היא באמצעות כביש טבעתי אחד במקום הרשת הסבוכה בתכנית הקיימת, תוך חסכון של שטחי אספלט רבים. פתרון זה נותן עדיפות מירבית להולכי הרגל הגרים או מבקרים במעגנה.

שימושי הקרקע העיקריים - מלונאות, דירות נופש משולבות במסחר ומגורים מיוחדים, פרוסים בשלוש טבעות סביב המעגנה כאשר בקרבת המים מרוכזים מלונות לסוגיהם ונמצאים בתחום ה-100 מ' כפי שנקבע בתמ"א 13. שימושים מעורבים של מסחר ודירות נופש סביב האגם ולאורך הטיילת הפנימית ממוקמים בטבעת האמצעית, ומגורים מיוחדים בטבעת החיצונית הנהנים גם מנוף הפארק הסמוך המהווה חלק מהתכנית.

אי תיירותי המפריד בין אגם הנופש הפנימי למעגנה הראשית מעשיר ומגוון שפע של טיילות לציבור המבקרים. הקשר אל מרכז העיר או ה"סיטי", כפי שהרובע מזרחה למעגנה מכונה, הוא באמצעות שדרת הולכי רגל על גבי חניון מרכזי מקורה המנצל את הפרשי הגבהים ומשתרע עד למים.

מיקומו המרכזי של החניון המקורה מאפשר חניה מיידית למבקרים וגישה נוחה לטיילות שלאורכן נמצאים שימושי התיירות המסחריים השונים. בנוסף לשימושים הנ"ל ובצמוד למעגנה יש שירותי מרינה הכוללים מבנה מנהלה, שירותים לשייטים ושטחי החפה לסירות.

הועדה המקומית לתכנון ולבינוי
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית
17-06-1998
מחוז הדרום

העתק משרדי
23.6.98

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מס' 70/101/02/3
מרינה, עורף מרינה, מלונאות, נופש ומגורים
שינוי לתכנית מתאר מס' 45/101/02/3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

2
77.88

1. שם התכנית : התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 70/101/02/3 מרינה, עורף מרינה, מלונות נופש ומגורים. שינוי לתכנית מתאר מס' 45/101/02/3.
2. מקום : הדרום
מחוז : אשקלון
נפה :
עיר : אשדוד
גושים : גוש 2019 - חלק מחלקה 32
וחלקות : גוש 2072 - חלקה 11, חלק מחלקות 10, 12, 35
גוש 2079 - חלקות 3, 5, חלק מחלקות 1, 4, 6, 14
- שטח התכנית: 1026.82 דונם
בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית : הועדה המקומית אשדוד ומינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית : י. גולדנברג, מ. בוכמן - אדריכלים
3. מסמכי כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
התכנית : א. 15 דפי הוראות התכנית (להלן התקנון)
ב. תשריט בק.נ.מ. 2,500 : 1
ג. נספח מס. 1 - נספח בינוי המחייב מבחינת מרחקי בניה מזעריים, גובה מירבי, בנייה מדורגת ושמירת פתיחות אל הים, ערוך בק.נ.מ. 1:2,000
ד. נספח מס. 2 - נספח חתכים עקרוניים, ערוך בק.נ.מ. 1:500
ה. נספח מס. 3 - נספח תחבורה מנחה בק.נ.מ. 1:1,250 ומחייב רק מבחינת מרחק מינימלי בין דרכים ציבוריות לבין מחסומי הכניסה למרינה.
4. יחס לתכנית המתאר : התכנית כפופה לתכנית מתאר אשדוד 101/02/3 על שינוייה, ומהווה שינוי לתכנית מתאר 45/101/02/3 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
5. ציונים בתשריט : כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא
6. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרינה ועורף המרינה הכוללת מגורים, מלונאות ונופש ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

7. הוראות לאזורי יעוד :

בכל איזורי היעוד יותרו דרכי גישה וכן מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית ובניני עזר לשרות התכליות המפורטות בכל אזור.

8. תכליות ושימושים :8.1 אזור מלונאות ומסחר :

תכליות מותרות הן מלונות לסוגיהם ומסחר בקומת קרקע ובקומת ביניים.

רשימת סוגי מסחר

חנויות למסחר קמעוני : מזון ומשקה, ביגוד והנעלה, כלי בית, טבק וצרכי עישון, ציוד ספורט, תמרוקים, חומרי ניקוי, דברי סידקית, עיתונים ומכשירי כתיבה, צמר וסריגה, צילום וצרכי צילום, תכשיטים ושעונים, תקליטים, קלטות ודיסקים, חפצי אמנות נוי וקדושה, ארנקים, תיקים ומזנודות, 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 השימושים לא יהוו מיטרד כל שהוא, ושיעמדו בדרישות העיצוב ובדרישות הרישוי.

8.2 אזור מעורב :

תכליות מותרות הן מלונות לסוגיהם, וכן מסחר ומשרדים. רשימת סוגי המסחר המותרים ע"פ סעיף 8.1.

במגרש מס. 55, השטח בגודל 6,000 מ"ר, המוגדר כ"שטח אחר" הינו מיועד לחניון ציבורי.

רשימת סוגי משרדים

בנקים, דואר, סוכני ביטוח, תיווך דירות 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, רואי חשבון, שמאים ומודדים, ייעוץ

כלכלי, עורכי דין, וכיו"ב.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית
1^u -06- 1998
מחוז הדרום

העתק משרדי
23.6.98

כל האמור לעיל בתנאי השימושים לא יהו מיטרד כל שהוא, ושיעמדו בדרישות

העיצוב ובדרישות הרישוי.

איזור מגורים מיוחד :

8.3

העתק משד"י
23.6.98

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

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 חופשיים הגרים באותה דירה ובתנאי

שהנייל 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 כנייל בדירות קיימות בתנאי

שהבקשה לאישור השימוש תידון ותאושר בהתאם להוראות (פרק ה' -

רישוי, חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965).

(2) השטח הממוצע ליחידת מגורים יהיה 100 מ"ר. שטח בנוי מקסימלי

בקומת קרקע 35% משטח המגרש.

חזית מסחרית :

8.4

התכליות המותרות ע"פ הפרוט בסעיף 8.1 ובתנאי שאין מהוות מטרד לציבור, ובתנאי

שינקטו האמצעים הדרושים למניעת מטרדים למגורים במקום, לשביעות רצון מהנדס

העיר, וכן מרכזי קניות, אולמות תרבות ובידור ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות

המסחרית במקום.

מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים בתנאי שלא יהו

מטרד אחד לשני, ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים לשביעות רצון מהנדס

העיר. השימושים הנייל יותרו בקומת קרקע וקומת ביניים. 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.

כל האזורים המסומנים כחזית מסחרית ילוו בטיילת מקורה (קולונדה) שתעוצב ברצף

באישור מהנדס העיר ובמידות שלא יפחתו מהכתוב בחתכים העקרוניים שמהווים חלק

שכת התכנון המחוזית

1999-06-01

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית
1^ו -06-1998
מחוז הדרום

העתק משדדי
23.6.98

ממסמכי תכנית זאת.

שרותי מרינה :

8.5

התכליות הן שרותי היבשה הנדרשים להפעלה יעילה של המרינה כגון :

שטחים לבדיקה, בתי מלאכה לכלי שיט, טיפול ופיקוח, משרדים ומינהלת המרינה, נקודת משטרה, מ.ד.א., מכבי אש ומכס, שטחי אחזקה ותידלוק, חנית רכב ויכטות, שטחי איחסון, מרכז אגודות הספורט הימיות, מועדוני שייט ובריכת צלילה הכוללים כיתות לימוד ומתקני איחסון וטיפול, סוכנויות ומסחר בנושאי גלישה, חתירה ושייט, מועדוני חברים, פאבים, בתי קפה ומסעדות.

יש להגיש תכנית בינוי למגרש מסי 31 המיועד לבית ספר ימי ושרותי מרינה.

תכנית בינוי זאת מחייבת קבלת אישור של הועדה המקומית ומהווה תנאי להוצאת היתר בניה למגרש מסי 31. יש לודא במסגרת תכנית הבינוי שתתאפשר גישה ישירה אל המעגנה מתוך בית הספר הימי.

חניון ציבורי / אזור משולב :

8.6

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

החניון המקורה במגרשים 32 ו-32א1 יכיל עד 5 מפלסי חניה בשטח של 22,000 מ"ר. במגרש 32 המרחק בין כביש C למיקום מחסום הבקרה לא יפחת מ-20.0 מ'. בין מגרש מסי 32 ומגרש מסי 32א1 יותר חיבור מתחת למפלס הכביש. הטיילת בין מגרשים 32 ל-32א1 תהיה באמצעות גשר מעל הכביש בתכנון, בעיצוב ובמימדים שייקבעו באישור מהנדס העיר.

בג החניון ובגשר המקשר מעל הכביש, תהיה זכות מעבר לציבור והוא יהווה שדרת פעילות שכוללת מסחר בשטח עיקרי מירבי של 700 מ"ר.

תנאי להיתר מלונאות, מסחר ומשרדים הוא התחייבות להקמת חניון ציבורי בנוי בתחום התכנית ל-500 כלי רכב לפחות, על כל שטחי השירות הנדרשים לצורך זה.

שירותים ציבוריים לגולשים ושייטים :

8.7

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

חניה ציבורית :

8.8

מגרש מס. 33 יופעל לשימוש הציבור ומקומות החניה שבו לא יהיו מוצמדים

למשתמשים מסוימים.

איזור מוסדות ציבור :

8.9

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

כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח ובינוי לביצוע של כל המגרש בשלמותו.

רחובות משולבים :

8.10

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

דרכים :

8.11

המדרכות והמסעות של כבישים מס. 2, 7, 6 והמסעה במגרש 417 תהיינה מרוצפות. רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט ובנספח התחבורה. קטע הדרך מס. 6, המשיקה למגרשים 307 ו-307א', יהיה גשר מעל בריכת נופש וספורט והמים יעברו מתחתיו.

איזור פארק לספורט :

8.12

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 9,800 מ"ר עיקרי בלבד.

שטח ציבורי פתוח :

8.13

התכליות המותרות הן גנים, לרבות גני פסלים, שדרות, ככרות, מזרקות, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים ומתקני גן, דרכי שרות וחניות. במגרשים מס' 307, 307א' תכליות מותרות בנוסף למוזכר לעיל הן :

בריכת נופש וספורט לשייט גלשנים, לסירות פדלים, משוטים ומפרש ומשחקי מים.

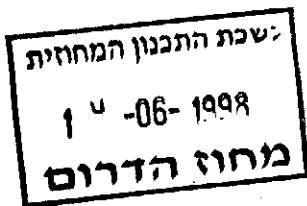
הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות לגבי נקיון פיזי וביולוגי של המים בתאום עם נציבות המים ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד. לשטח ציבורי פתוח תוכן תכנית פיתוח שבה יסומנו דרכי שרות, חניות, מיצפורים, מעברים ושרותים, כמפורט בסעיף 14.2, במידת הצורך ובהתאם לרשימת התכליות. גישה למגרשים מס. 31, 31א', 40,

לשכת התכנון המחוזית
10-06-1998
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

42, תהיה דרך שציפ. תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים אלה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת גישה לכל אחד מהמגרשים בהתאם לאישור הועדה המקומית.

אזור שפת הים : 8.14



העתק משרדי
23.6.98

תכליות מותרות ע"פ תכנית מתאר אשדוד

זיקת הנאה לציבור : 8.15

בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור יותר גם מעבר של תשתיות ציבוריות ותרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

רישום זיקת הנאה : 9

בעת רישום המגרשים בלשכת המקרקעין ירשמו זיקות הנאה לציבור כדלקמן :

א. זיקת הנאה בכל המעברים לציבור כפי שיקבעו בתכניות הפיתוח ובינוי לביצוע, עפ"י העקרונות המפורטים בנספחי הבינוי.

ב. זיקת הנאה בחזיתות המסחריות בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צרופם למזדרכה.

ג. זכות מעבר במגרש 31 ב' למגרש 31 א'.

ד. זכות מעבר במגרש 31 א', על פי תכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

הוראות תסקיר סביבה : 10

א. יציבות שובר הגלים : השובר ייוצב ע"י הנחת מזרן אבן על קרקעית הים משני צידי שובר הגלים, כפי שידרש עפ"י התכנון.

ב. ניקוז : מי הגשמים בלבד ינוקזו אל הים.

ג. טיפול בשפכים : כל השפכים מהמעגנה יפונו 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 זיהום ים : לא יגרם זיהום לים ע"י פליטת זלק, פעילויות

שייט ו/או כל פעילות טכנית אחרת, לרבות צביעת כלי השייט והטיפול בהם. במקרה חרום של זיהום 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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

העתק משדור
23.6.28

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. שיקום החוף : עיריית אשדוד תנקוט באמצעים לשיקום החוף והגנתו במידה

והקטנת רוחב החוף תהיה מעבר ל-18 מ'.

ט. תכנית מעקב : תכנית מעקב לניטור שינויים מורפולוגיים תבוצע ע"י

מדידות וצילומי אוויר של קטע החוף מצפון ומזרזום 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'. ממצאי תכנית המעקב יוגשו פעמיים בשנה לוועדה למימי חופין

אשר תמליץ על פעולות תיקון שיבוצעו ע"י הרשות המקומית.

תכנית המעקב תבוצע על ידי הרשות המקומית אשר תפרסם לצורך זה

מכרזים מתאימים, על פי הנחיות הועדה למימי חופין.

11. המרת תכליות :

א. הועדה המקומית רשאית להתיר באזור מעורב בלבד המרה בין יעודי

המשרדים למלונות בתוך המגרשים וביניהם בגבולות של מקסימום 20%

ובמסגרת זכויות הבניה המוגדרות.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר המרה ממגורים מיוחד למלונאות בשטח

עיקרי שלא יעלה על 30,000 מ"ר.

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר המרה ממסחר למלונאות בתוך המגרשים

ובניהם, מהשטחים המפורטים בטבלת זכויות הבניה בעמוד 14, בגבולות

של מקסימום 30% ובמסגרת זכויות הבניה המוגדרות.

12. תניה :

החניה תהיה פרטית בתחומי המגרשים בהתאם לתקנים הנהוגים והמקובלים בעיריית

אשדוד בעת מתן ההיתר לבניה ובאישור גורמי התחבורה המוסמכים.

לא תותר כניסה לחניה מכביש C למעט כניסה לחניון הציבורי במגרש 32.

לצורך מילוי דרישות החניה, ומימוש עקרונות התכנון כפי שהם באים לביטוי בתכנית

הבינוי, תהיה חובה של שילוב חניה תת קרקעית. במקרים מיוחדים, בתנאי שהדבר

מחיר הדלום
1 ח ה-06-1098
מאגיסטראל לזכרון משה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

איננו פוגם בעיצוב הכולל, רשאי מהנדס העיר להתיר חניה עילית מקורה בגבולות

המגרש, שתבטיח המשכיות ופיתוח שטח הגג לרווחת המגורים.

13. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות

המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' וב'.

14. הנחיות בינוי ועיצוב :

14.1 הנחיות עיצוב :

להבטחת המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל שלבי הבינוי והפיתוח יש לפעול עפ"י

ההנחיות הבאות :

א. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים,

השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה

בפועל לבין מגרשים הסמוכים אליו.

ב. תובטח המשכיות רציפות המעבר ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב

טיילת החוף, המבנים והשטחים הפתוחים שלאורכה. טיילת שובדי הגלים

תאפשר גישה להולכי רגל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

ג. העיצוב האדריכלי של המבנים והפיתוח יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של

מהנדס העיר ולעקרונות נספח הבינוי ונספח חתכים עקרוניים, שמהווים

חלק מהתכנית.

ד. חומרי גמר לחזיתות :

1) לאזור מגורים מיוחד : חומרי הגימור לציפוי ומעטפת הבנינים יהיו ברמה

גבוהה במיוחד ולא ירדו מאיכות של אבן נסורה, זכוכית ואלומיניום (אין

לאשר ציפוי בפסיפס או בקרמיקה).

2) לאזור מלונאות ומסחר : חומרי גימור ועיצוב - רמת הגימור תהיה

בחומרים הבאים : שיש ואבן עמידים במיוחד בתנאי היס, אלומיניום

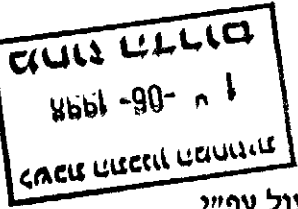
וזכוכית ובאישור מהנדס העיר. אין לאשר חומרים קרמיים כגון פסיפס או

קרמיקה.

3) לאזור מעורב : הנחיות לגבי חומרי הגימור של מעטפת הבנינים באזור זה

תהיה זהה להנחיות שניתנו לאזור מלונאות ומסחר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



ה' משרדי
23.6.98

4) ליתר האזורים : חומרי הגימור של מעטפת הבנינים יהיה על פי אישור

מהנדס העיר.

לשכת התכנון המחוזית
1-06-1998
מחוז הדרום

תכנית פיתוח, בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני :

14.2

תנאי להגשת היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח בינוי רעיוני ועיצוב ארכיטקטוני לאישור ועדת בנין ערים מקומית.

תכנית זאת תתייחס לכלל המתחם התכנוני ותנתן אפשרות להגיש תכנית זאת באופן נפרד לכל מבנן שגבולותיו מסומנים בנספח הבינוי. התכנית תכלול :

א. תכנית בינוי בק.ג.מ. 1:500, על רקע תכנית מדידה 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. התכניות לעיצוב ארכיטקטוני תהיינה בק.ג.מ. מתאים ויקבעו את :

- 1) חזיתות הבנינים לרבות צורה וגמר הגנות.
- 2) הנחיות לעיצוב חזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה, צבעים, לרבות חומרי הציפוי וגמר עמודים.
- 3) פיתוח הגינות, גדרות וחניות כולל שילובם של ארונות חשמל ותקשורת בגדרות.

4) פתרון ארכיטקטוני לתשתיות כגון : מיכלי גז, אנטנות, מקלטים, בריכות ביקורת, טלפון, חשמל, מזגנים, קולטי שמש, עמודי תאורה וכו'. עם קבלת היתר הבניה, תחליף תכנית הפיתוח והבינוי לביצוע למגרש את המוצע בנספח הבינוי, ותחייב לצורך התאמת התכנון במגרשים הבאים.

15. ביצוע בשלבים :

- א. לא ינתן לבנות בשטח המיושב לפני הקמת שוברי הגלים.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר ביצוע בפועל של בניה במגרשי בניה משניים, בתנאי שיהיה בהתאם ליחידות המינימליות לביצוע שיוגדרו בתכנית הבינוי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

והפיתוח לביצוע למגרש בשלמותו (ראה סעיף 14.2 לעיל).

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 ולזרישות גורמי

התנועה המוסמכים.

16. אחזקה :

כל המבקש היתר בניה יתחייב להסדר שיבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של כל הרכוש

המשותף בכל הנוגע לגינון, אחזקה, ניקיון, תאורה ותשתיות עליות ותת-קרקעיות,

שתאושר ע"י העיריה.

17. הנחיות לתשתית:

יקבעו האמצעים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת

הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה,

סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות.

יחול איסור בניה (למעט שצ"פ ודרכים) מעל קווי תשתית, אלא באישור הרשויות,

וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר בתאום עם הרשויות המוסמכות ועל חשבונו.

כל רשתות החשמל, חיבורי בתים וכן תל"ג, טלפון, טלוויזיה בכבלים והזנת תאורת

הרחובות יהיו תת קרקעיים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מהמאושר ע"י

חברת החשמל. כל הפירה מעל או בקרבת כבלים אלה דורשת קבלת אישור והסכמה

מחברת החשמל.

ביוב - מערכת ביוב מרכזית תבוצע עפ"י הוראות הל"ת. הביוב יוסדר ע"י חיבור אל

מערכת הטיפול האזורית והמאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.

מים - יש לספק מים בכמות, בלחץ מספיקים לפעולת עסקים ובאיכות מי שתיה.

עסקים עם סיכוי לזיהום מערכת אספקת מים יתקינו מכשירים למניעת זרימת מים

חוזרת בעל איזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת מים לפני איכלוס המבנים

18. תנאים למתן היתר בניה :

היתרי הבניה, ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי

משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון

הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

הצנח משרדי

23.6.98

לשכת התכנון המחוזית
1998-06-01
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

הועדה המקומית תוציא היתרי בניה על פי ההוראות הכלולות בתכנית זו.

יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרור לפני מתן היתרי הבניה.

השלביות במתן היתרי הבניה לגבי המבנים במגרשים 18, 21, 22, 23, 42, 43, 44, 45, 55,

16, 17, 10 הינה :

בשלב הראשון יבוצעו עבודות העפר והתשתיות.

בשלב השני ההיתר יכלול בניה עד לגובה אבסולוטי של 15 מ' ויהיה צורך להציג בפני הולמ"ב מחוז הדרום (ולקבל את אישורה) את הפתרון המוסכם על הצדדים להפעלת המכ"מ.

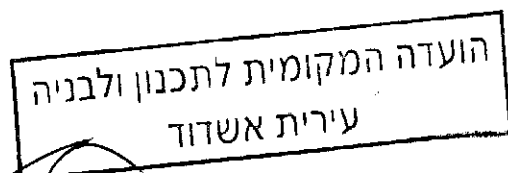
בשלב השלישי ההיתר יכלול בניה עד גובה אבסולוטי של 25 מ' ויהיה צורך להציג בפני הולמ"ב מחוז הדרום ולדווח על התקדמות בביצוע הפתרון.

ההיתר מעל לגובה אבסולוטי של 25 מ' ינתן רק כאשר ממוקם ופועל המכ"מ.

ככל שלא יהיה פתרון מוסכם יוצגו בפני הולמ"ב מחוז הדרום הצעות הפתרון של כל אחד מהצדדים, והולמ"ב מחוז הדרום תכריע בענין.

19. שלבי ותאריכי ביצוע :

10 שנים מיום אישור תכנית זו.



סה"כ מ"ר	מס' יחיד לד'	שטח רצפות במ"ר למטרות עיקריות		זכויות		יעוד	שטח בדונם נטו	מס' מגרש
		מגורים	מלונאות	מסחר	משרדים			
21,600			14,600	* 2,000	5,000	מעורב	12.075	1
19,000			13,000	* 2,000	4,000	מעורב	10.719	2
5,000						מוסדות ציבור	4.632	3
13,500			10,500	* 1,500	1,500	מוסדות ציבור	2.377	4
12,500			9,500	* 1,500	1,500	מעורב	9.137	5
3,000			2,000	* 1,000		מעורב	8.441	6
10,000			7,000	* 3,000		מלונאות ומסחר	1.761	7
5,000			4,000	* 1,000		מלונאות ומסחר	8.248	8
3,500			2,500	* 1,000		מלונאות ומסחר	3.358	9
8,500	10	8,300		200		מלונאות ומסחר	3.535	11
12,000	10	11,800		200		מגורים מיוחד	7.583	13
14,000	10	13,800		200		מגורים מיוחד	10.845	14
12,000	10	11,800		200		מגורים מיוחד	13.111	15
9,500			8,500	1,000		מגורים מיוחד	11.735	16
10,500			9,500	1,000		מלונאות ומסחר	6.333	17
5,200			4,200	1,000		מלונאות ומסחר	7.012	18
9,000			8,000	1,000		מלונאות ומסחר	5.204	19
10,000			4,800	* 2,200	3,000	מלונאות ומסחר	9.021	20
4,500	8	4,500				מעורב	6.668	21
4,500	8	4,500				מעורב	5.120	22
5,000	10	4,500		500		מגורים מיוחד	5.120	23
5,000	10	4,500		500		מגורים ומסחר	5.120	24
4,500	8	4,500				מגורים ומסחר	5.120	25
13,500	10	12,000		1,500		מגורים מיוחד	5.120	26
14,500	10	13,500		1,000		מגורים ומסחר	14.828	27
10,000			9,500	500		מגורים ומסחר	13.289	28
6,000						מלונאות, מסחר	9.467	30
3,000						והניון ציבורי		
1,000				1,000		שרותי מרינה	20.515	31
22,500				500		ומסחר		
500						מסחר	1.518	31א'
10,000						חניון ציבורי	8.310	32
						חניה ציבורית	7.920	33
						שרותים ציבוריים	4.955	34
						לגולשים ושייטים		
						פארק ספורט	215.0	35
						ונופש		
289,300	936	93,700	107,600	25,500	15,000			סה"כ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

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

קוי בנין מתחת לקרקע	מסי יחי דיור	מסי קומנות	קוי בנין			נכסיות מרביות %	סה"כ מ"ר	זכויות בניה										מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	היעוד		
			צ	א	ק			חניה מתחת לכניסה מ"ר	אחר		מגורים		משרדים		מסחר		מלונאות				מיקום מעל הכניסה	
									מטרות שרות מ"ר	מטרות גיקריות מ"ר	מטרות שרות מ"ר	מטרות גיקריות מ"ר	מטרות שרות מ"ר	מטרות גיקריות מ"ר	מטרות שרות מ"ר	מטרות גיקריות מ"ר	מטרות שרות מ"ר					מטרות גיקריות מ"ר
מבולות המגרש	6	0	0	4	50											מעל הכניסה	6,207	40	איזור מלונאות ומסחר			
	4					2,678						1,250	2,500	3,100	6,200	מתחת לכני						
	2	0	0	0	40							1,500	3,000	500	1,000	מעל הכניסה	6.868	41				
	4					2,455						1,500		500		מתחת לכני						
	20	0	0	0	100							500	1,000	7,000	14,000	מעל הכניסה	5.617	42				
	4					2,493						500		7,000		מתחת לכני						
	20	0	0	0	100							500	1,000	7,000	14,000	מעל הכניסה	8.190	43				
	4					2,493						500		7,000		מתחת לכני						
	20	0	0	0	100							500	1,000	7,000	14,000	מעל הכניסה	7.009	44				
	4					2,493						500		7,000		מתחת לכני						
10	0	0	0	100							500	1,000	3,000	6,000	מעל הכניסה	5.346	45					
4					1,488						500		3,000		מתחת לכני							
					97,050						4,750	9,500	27,600	55,200	מעל הכניסה	39,237	סה"כ					
					46,450	14,100					4,750		27,600		מתחת לכני							
מבולות המגרש	6	0	0	4	100							1,500	2,500	1,860	3,100	4,800	8,000	מעל הכניסה	9.044	50		
	4					7,444						1,250		1,550		4,000		מתחת לכני				
	6	0	0	4	100							1,500	2,500	1,860	3,100	4,800	8,000	מעל הכניסה	7.870	51		
	4					7,444						1,250		1,550		4,000		מתחת לכני				
	6	0	0	4	100							1,500	2,500	1,860	3,100	4,800	8,000	מעל הכניסה	7.966	52		
	4					7,444						1,250		1,550		4,000		מתחת לכני				
	6	0	0	4	100							1,500	2,500	1,860	3,100	4,800	8,000	מעל הכניסה	9.034	53		
	4					7,444						1,250		1,550		4,000		מתחת לכני				
	6	0	0	4	100							1,500	2,500	1,860	3,100	4,800	8,000	מעל הכניסה	5.820	54		
	4					7,830						2,250		800		2,700		מתחת לכני				
18	4	4	4	100							300	500	300	500	9,000	15,000	מעל הכניסה	6,994	55			
4					3,494	6,000					250		250		7,500		מתחת לכני					
					131,040						9000	15,000	8700	14,500	31,440	52,400	מעל הכניסה	46,728	סה"כ			
					88,050	41,100	6,000				7,500		7,250		26,200		מתחת לכני					
מבולות המגרש	85	18	4	4	40							4,250	8,500				מעל הכניסה	6,524	10			
	4					3,120						2,125					מתחת לכני					
	85	18	4	4	40							4,250	8,500				מעל הכניסה	6.830	11			
	4					3,120						2,125					מתחת לכני					
	85	18	4	4	40							4,250	8,500				מעל הכניסה	6.832	12			
	4					3,120						2,125					מתחת לכני					
	85	18	4	4	40							4,250	8,500				מעל הכניסה	6.832	13			
	4					3,120						2,125					מתחת לכני					
	85	18	4	4	40							4,250	8,500				מעל הכניסה	6.111	14			
	4					3,120						2,125					מתחת לכני					
	60	8	4	4	40							3,000	6,000				מעל הכניסה	7.864	15			
	4					2,202						1,500					מתחת לכני					
	60	8	4	4	40							3,000	6,000				מעל הכניסה	6.281	16			
	4					2,202						1,500					מתחת לכני					
	60	8	4	4	40							3,000	6,000				מעל הכניסה	6.856	17			
	4					2,202						1,500					מתחת לכני					
	60	8	4	4	40							3,000	6,000				מעל הכניסה	7.602	18			
	4					2,202						1,500					מתחת לכני					
	11	2	4	4	40							550	1,100				מעל הכניסה	3.730	19א'			
4					404						275					מתחת לכני						
10	2	4	4	40							550	1,100				מעל הכניסה	3.952	19ב'				
4					368						275					מתחת לכני						
40	5	4	4	40							2,000	4,000				מעל הכניסה	5.043	20				
4					1,468						1,000					מתחת לכני						
30	8	4	4	40							1,500	3,000				מעל הכניסה	4.170	21				
4					1,101						750					מתחת לכני						
30	8	4	4	40							1,500	3,000				מעל הכניסה	3.813	22				
4					1.101						750					מתחת לכני						

		4					3,120												מתחת לכני		
	85	18	4	4	4	40													מעל הכניסה	6.830	11
		4																	מתחת לכני		
	85	18	4	4	4	40													מעל הכניסה	6.832	12
		4																	מתחת לכני		
	85	18	4	4	4	40													מעל הכניסה	6.832	13
		4																	מתחת לכני		
	85	18	4	4	4	40													מעל הכניסה	6.111	14
		4																	מתחת לכני		
בגבולות המגרש	60	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	7.864	15
		4																	מתחת לכני		
	60	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	6.281	16
		4																	מתחת לכני		
	60	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	6.856	17
		4																	מתחת לכני		
	60	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	7.602	18
		4																	מתחת לכני		
	11	2	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.730	19א'
		4																	מתחת לכני		
	10	2	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.952	19ב'
		4																	מתחת לכני		
	40	5	4	4	4	40													מעל הכניסה	5.043	20
		4																	מתחת לכני		
30	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	4.170	21	
	4																	מתחת לכני			
30	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.813	22	
	4																	מתחת לכני			
30	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.935	23	
	4																	מתחת לכני			
30	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.780	24	
	4																	מתחת לכני			
30	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.797	25	
	4																	מתחת לכני			
30	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.878	26	
	4																	מתחת לכני			
30	8	4	4	4	40													מעל הכניסה	4.254	27	
	4																	מתחת לכני			
936							140,550												מעל הכניסה	102.084	סה"כ
							57,780	34,355											מתחת לכני		
בגבולות המגרש		4	4	4	4	50													מעל הכניסה	19.893	31
																			מתחת לכני		
		2	4	4	4	50								1,000	1,000				מעל הכניסה	1.518	31א'
																			מתחת לכני		
							8,000	3,000	3,000					1,000	1,000				מעל הכניסה	21,411	סה"כ
																			מתחת לכני		
		3	4	4	4	50	500												מעל הכניסה	4,634	34
																			מתחת לכני		
בגבולות המגרש		2	4	4	4	40													מעל הכניסה	3.013	3
		2																	מתחת לכני		
		2	4	4	4	40													מעל הכניסה	4.362	4
		2																	מתחת לכני		
							8,900	3,900	5,000										מעל הכניסה	7.375	סה"כ
																			מתחת לכני		
בגבולות המגרש		2	0	0	0	100										100 *	200 *		מעל הכניסה	6.560	32
		5																	מתחת לכני		
		2	0	0	0	100										200 *	500 *		מעל הכניסה	1.747	32א'
																			מתחת לכני		
							3,000		2,000							300 *	700 *		מעל הכניסה	8.307	סה"כ
							20,000		20,000										מתחת לכני		
	1						9,800		9,800										מעל הכניסה	208,379	306
																			מתחת לכני		
							398,840	6,900	20,300	46,850	93,700	9,000	15,000	14,750	25,700	59,040	107,600		מעל הכניסה		סה"כ
							212,280	89,555	26,000	23,425		7,500		12,000		53,800			מתחת לכני		

הערות : מעל ו/או מתחת הכניסה = הכניסה הקובעת לבנין.

* שטח זה יכול להתחלק בין מגרשים 32, 33א' והגרש המחבר על פי סעיף 8.6 בתקנון

התאחדות בליווי הסכם סמנור ו/או המור על זכותו לבטל גלל
 הפירוט של כל המסמכים שהיו על פני הזכות כלשהו בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו כסמך סמנור מאזרי"ש בשטח, ו/או
 שכו חתומיהם כותבת עד זמן כתיבת מסמך זה.

16-06-1998

מכונני - מחוז ירושלים

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

העתה משודדי
 23-6-98

י. גולדנברג - מ. בוכמן
 אדריכלים

רח' מוזאיק 33 ת"א 65214
 טל. 03-5288422

חתימת המתכנן

שכת התכנון המחזית
 1-06-1998
 מחוז הדרום



עדכון אחרון: יוני 1998

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

משרד הפנים נחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשנ"ח-1965
 אישור תבנית מס' 70/101/02/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6/7/98
 לתת את התכנית.
 סמנל"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תבנית מס' 70/101/02/3
 כורטמה בילקוט הנדסומים מס.
 מיום

רית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-פליאה)
 לתכנון ובניה החליטה בישיבה מס' 960/0
 מיום 3/7/98 לאשר את הבקשה:
 ש"נ' 45/101/02/3
 חוכניד זו ריקרא
 חתימה 17/6/98
 יו"ר ועדת בנין ערים

אדריכל
 יחזקאל בליישטיין
 מהנדס העיר
 עיריית אשדוד