

100/730
מ"מ

מרחב הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 3/מק/2009/

שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/118/03/3

גוש : 2061 חלק מחלקה 111
מגרשים: 152, 151

יהודה פייגין - אדריכלים
מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת גן
טל. 03-6738478

עורך התכנית:

מאי 1998

תאריך:

מבוא

אנו מציעים שינוי בבינוי התכנית, ביטול האגף המזרחי ופתיחת החלק המרכזי ברוחב של כ- 40 מ' ובגובה קומה מעל מפלס הרוחב כך שגג הקומה מתחבר למפלס הגן ומאפשר מבטים משטח גן אלישבע ללא הפרעה אל הים וכן מבטים מכיוון החוף אל הגן.

ביטול האגף המזרחי יוסיף שתי קומות לאגף הצפוני.

על מנת לאפשר תפעול יעיל יותר של המלון אנו מגדילים את מספר היח' ומקטינים את שטחם ללא שינוי זכויות הבניה.

לפי תיקון 43 ניתן לאשר שינויים אלה בועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי - אשדודתכנית מפורטת מס' 3/מק/2009שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/118/03/3

1. המקום
- מחוז: הדרום
 נפה: אשקלון
 עיר: אשדוד
 גוש: 2061
 חלק מחלקה 111
 מגרשים: 151,152
2. שם התכנית
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/מק/2009/ שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/118/03/3.
3. מסמכי התכנית
- התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בקב"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית ונספח בינוי מנחה
4. שטח התכנית
- השטח הכלול בתכנית 11.07 דונם.
5. ציונים בתשריט
- לפי המסומן ומתואר במקרא התשריט.
6. היזם
- אזוגי מישל - אשדוד מלון מי עמיד אשדוד ת.ד. 242 טל. 08-8560573
 בני אשדוד בע"מ ת.ד. 6733 אשדוד 08-8531848
7. בעלי קרקע
- אזוגי מישל - אשדוד
 חברת בני אשדוד - אשדוד
 מנהל מקרקעי ישראל - ירושלים

8. המתכנן

יהודה פייגין אדריכלים, מס' רשיון 07199 מעלה הצופים 19, ר"ג
טל. 03-6738478

9. מטרת התכנית

- א. שינוי בבינוי במגרש 152, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62. ביטול האגף המזרחי ותוספת של שתי קומות באגף הצפוני במטרה לאפשר פתיחה מירבית מ"גן אלישבע" לכיוון הים.
- ב. שינוי מספר היחידות במגרש 152 מ- 148 יחידות ל- 199 יחידות ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ג. הוספת 2 קומות למגרש 151 ללא שינוי בזכויות הבניה, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62.

10. יחס לתוכניות קודמות

כל הנחיות ומגבלות הבניה מתכניות מס' 7/118/03/3, 1/119/03/3,
ו- 4/118/03/3 11/118/03/3 ישארו בתוקפן למעט השינויים המפורטים
בתכנית זו.

טבלת זכויות בניה מעב קיים

הערות	מס' יח' נופש	מס' קומות	קווי בניה			סה"כ לכל הקומות	תכנית מרבית %	סה"כ %	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש דומם	מס'	היעוד
			א	ב	ג				למטרות שירות %	למטרות עיקריות %	מיקום			
1. בסה"כ זכויות הבניה יכללו כ-150 מ"ר מסחר לכל מגרש	106	6	3	5	3	350% - עיקרי 200% - שרות	60%	60%	25%	35%	מעל הקרקע	ד' 2.5	151	אזור מלונאות ונופש מיוחד
2. בשטחי השירות נכללים: מרפסות, ממד"ים, מדרגות, מחסנים ומבואות	148	6	3	5	3	350% - עיקרי 200% - שרות 150%	60%	60%	25%	35%	מעל הקרקע	ד' 4.5	152	אזור מלונאות ונופש מיוחד

א. היתרי בניה יצאו בשני שלבים

1. בשלב א' יוצא היתר בניה עבור $\frac{3}{4}$ מסה"כ כמות יחידות הנופש המתוכננות כאשר 38% מהן ישווקו בשיטות ה- TIME SHARING או LEASE - BACK כמקובל ומאושר ע"י משרד התיירות 62% מיחידות הנופש ישווקו בשיטת שיווק רגיל (למעט זכאי משב"ש).
2. בשלב ב' יוצא היתר בניה עבור כ- $\frac{1}{4}$ הנותר מסה"כ יחידות נופש וזאת רק לאחר ווידוא ביצוע שלב א' עפ"י הקריטריונים של מלון דירות, כולל גמר כל השרותים התומכים. שיווק היחידות בלב ב' יעשה עפ"י אותם הקריטריונים שנקבעו לשלב א'.
- ב. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית פיתוח שטח תוכנן על ידי אדריכל נוף ורמת הפיתוח תהיה גבוהה במיוחד.
- ג. היתרי בניה יוצאו על בסיס פרוגרמת המבנים שתאושר ע"י משרד התיירות.
- ד. טופס 4 ותעודת גמר ינתנו לאחר שהיזם ימנה חברת ניהול מלונאית שתקבל על עצמה את ניהולו, תפעולו ואחזקתו של המלון, באישור משרד התיירות.

12. 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. שטח ציבורי פתוח
בשטח ציבורי פתוח יותר בניית מתקנים הנדסיים וגינון עפ"י תכנית מתאר אשדוד.

ג. דרך

1. דרך ציבורית, תואי ורוחב הדרך כמתואר בתשריט.
2. זכות מעבר לציבור: זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תובטח במגרש מס' 2 - זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

13. הנחיות הבניה

- א. הבניין יעמוד בדרישות משרד התיירות עפ"י הגדרותיו בהנחיות משרד התיירות
- ב. סך כל החדרים/יחידות נופש לא יעלה על 305 יחידות.
- ג. גובה תיקרה אחרונה של המבנה לא יעלה על 32.40 מ' מדוד מפני הים. ניתן לבנות מעל גובה זה מתקנים טכניים כגון: חדרי מכונות למעליות וחדרי מדרגות
- ד. השטח המסחרי הכלול ב- 2 המגרשים יהיה 300 מ"ר ויחולק באופן שווה ביניהם כ- 150 מ' לכל מגרש.

14. **חניה**
 החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה תכנית מתאר אשדוד.
15. **חלוקה ורישום**
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, תשכ"ה 1965.
 יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית.
16. **הפקעות לצרכי ציבור**
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו- ב'.
17. **חמרי גמר**
 חזיתות הבניין יבוצעו בחמרי גמר עמידים כגון:
 זכוכית, אבן, אבן נסורה, שיש או גרניט עמידים ומיוחדים באישור מהנדס העיר. לא יאושרו חמרי גימור כדוגמת פסיפסים או קרמיקות.
18. **הנחיות כלליות לתשתית**
- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשרות, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 110 - 150 ק"ו | 9.50 מטרים |
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.


19. **זמן ביצוע התכנית**

5 שנים מיום אישור התכנית

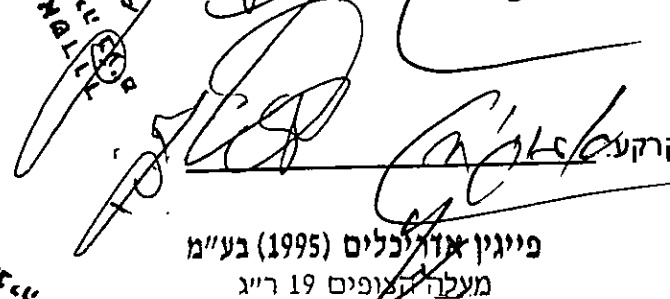
חתימות:

חתימת היזם:

משרד המשפטים
מחלקת רישום
מס' 11708



חתימת בעל הקרקע:



פיוגין אדריכלים (1995) בע"מ
מעלה גופים 19 ר"ג

חתימת עורך התכנית:

משרד המשפטים
מחלקת רישום
מס' 11708

תאריך : מאי 1998

ועדה מקומית אשקוץ
 אישור תכנית מס' 2009/א/13
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 98019 ביום 3.9.98
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית אשקוץ
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
 ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
 14.4.97
 תאריך
 מהנדס הועדה

מ"מ מהנדס
 הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה אשדוד
 23.9.98