

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

התכנון המחוזית  
05-04-2703  
מחוז הדרום

העסק משלם  
9.11.00

התכנון המחוזית  
05-04-2703  
מחוז הדרום

תכנית מס' 68/101/02/3

שינוי לתכנית מתאר 50/101/02/3

גוש: 2061 חלקה: 20, 95

### עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-פליאה)

לתיכנון ובניה החליטה בשיבת מס' 6/א/96

מיום 9/9/96!! לאשר את הבקשה:

שילוי למב' אג"מ 3/02/01/02/3

חוכניר זו דיקרא 68/101/02/3

חתימה: חתום 27.8.99

י"ר ועדת בנין ערים

אדריכל בני מלדמן  
מנהל אג' תכנון  
מבנה רשות מקומית  
עיריית אשדוד

יהודה פייגין - אדריכלים

מס' רשיון 01799

מעלה הצופים 19, רמת גן

טל. 03-6738478 פקס. 03-6738476

עורך התכנית:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד  
ת"פ

- תאריך: 30/5/99
- עדכון: 3/10/99
- עדכון: 16/11/99
- עדכון: 25/11/99
- עדכון: 2/1/00
- עדכון: 20/1/00
- עדכון: 20/2/00

מנהל תכנון מחוז הדרום  
ועדת התכנון והבניה העמיתית - 1965  
68/101/02/3  
ההחלטה והמועצה לתכנון ולבניה החליטה  
לשנות את התכנית.  
22/1/99  
ועדה המחוזית  
מנהל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מס' 4882  
68/101/02/3  
22/5/00

התכנון משודר  
9.4.00

- 2 -

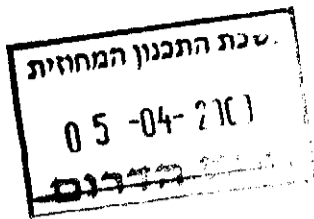
שנות התכנון המחוזית  
05-04-2007  
יום

מבוא

על מנת לחזק את אשדוד כמרכז תיירות מבקש היזם לשנות את ייעוד הקרקע מבית אבות לאזור מלונאות ונופש לרבות איכסון מלונאי מיוחד. הפרוייקט המתוכנן משלב בית מלון ומלון סוויטות בבניה נמוכה ומשתלב עם הגן הציבורי הקיים ממזרח לצפון. המלון ימוקם בחלקו המערבי של המגרש ומלון הסוויטות בחלקו המזרחי האחורי. המלון והסוויטות יבנו במקביל ויאוכלסו בו זמנית.

הבקשה מגדילה את אחוזי הבניה ומסדירה את זכויות הבניה בהתאם לחוק (קובץ תקנות 5422 התשנ"ב 1992) כמו כן הבקשה כוללת שינוי בקוי הבנין.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד  
מ"ע



התקן משדוד  
9. 10. 00

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 68/101/02/3 שינוי לתכנית מתאר מס' 50/101/02/3.

2. מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשדוד - חוף הלידו

גוש: 2061

חלקה: 95, 20

בעלי הקרקע: חוף יהלום בע"מ ע"י דוידיאן.

יזם התכנית: חוף יהלום בע"מ ע"י דוידיאן.

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

שטח התכנית: 7,250 מ"ר

3. מסמכי התכנית

המסמכים שלהן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)

ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט)

ג. נספח בינוי מנחה מחייב מבחינת העמדת המבנה במגרש, גובה, קווי בנין, חתכים עקרוניים ומיקום המלון ומלון הסוויטות

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה הוראות תוכנית מס' 50/101/02/3 בתחום גבולות תוכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים

א. אזור מלונאות ונופש

השטחים מיועדים למלונאות לרבות לאיכסון מלונאי מיוחד מסוג TIME SHARING

או LEASE BACK על כל המתקנים ושימושיהם הכוללים בריכות

שחיה מתקני ספורט, שטחי שרות לאורחים, מסעדות, חנויות, מרכז בריאות וכו'.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד  
תנ"ך

שנת התכנון המחוזית  
05-04-2001  
הדרום

הנדסת משרד  
9.16.00 - 4 -

ב. יחס הבניה יהיה 1/3 מלון סוויטות מסוג LEASE BACK או TIME SHARING הממוקם בחלקו המזרחי האחורי של המגרש ו- 2/3 מלון הממוקם בחלקו המערבי של המגרש התואמים לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לבתי מלון.

ג. לא ניתן לחבר יחידות.

ד. חדרי טרנספורמטורים ו"בזק" ימוקמו בקומת המרתף של הבניינים.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
לדואר 7010  
עיריית אשדוד  
תשס"א

9. עובלות צעירות בעת - מצע מועד

מס' חדרים	חסימת מקסימלית %	מס' קומות	קווי בניין			סה"כ בכל הקומות	תורה תת קרקעית	איסון מלואי		איסון מלואי רגיל		מיקום מעל התקרת מתחת לקרקע סה"כ	שטח מגרש מ"ר דונם	מס' מגרש	אזור מלואות ונופש
			א	ב	ק			שרות	עיקר	שרות	עיקר				
228 חדרים בתכנון כולל עפ"י הפרוט הבא: 54 יח' איסון מלואי מיוחד. 120 חדר מלון	80%	3			לפי המסמך בתשריט	180%		10%	60%	20%	100%	6,386 מ"ר	20		
	100%	2	0	0	0	150%	55%	10%	35%	40%	מחלקת לקרקע				
		5				330%	55% 3512 מ"ר	20% 1277 מ"ר	80% 3831 מ"ר	55% 3512 מ"ר	140% 8940 מ"ר				

הערה:

1. גובה המבנה יהיה 9.0 מ' מעל מפלס אבן השפה במרכז חזית העמרט שמעברה האבטולטי הוא 4.17 מ' מעל פני הים. כל המערכות התכניות יהיו בקומות הבנין (ולא על הגג).
2. כל מסיטה (איסון מלואי מיוחד) כוללת 2 חדרים.

0048  
0048  
0048

05-40-7117  
050  
שטח

TOTAL P.04

ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
כ"ט שירות אשדוד

הנדסה מעשית  
9.4.00

טבת התכנון המחוזית

5-04-2101

משרד התכנון והבניה

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה תכנית מתאר אשדוד.

11. מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל

א. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באשדוד ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אשדוד. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' בכל אחד מהשטחים הכלולים בתכנית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת - קרקעית, כולל צנרת מים ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו'.

חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורת ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.

ג. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה, של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.

ד. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך שטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אוטומטיים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה

12. תנאים לעיצוב

א. גידור שטחים מבונים יהיו חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים, תכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.

ב. אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר הבניה תבוצע בגובה מינימלי של 2 מ' מעל לפני הקרקע ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל והמרווח בין לוחות הגידור והעמודים לא יעלה על 5 ס"מ.

ג. לא יורשה שילוט פראי בכל איזורי התכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאשור מהנדס הועדה. הוצאת רשיון עסק וחידושו השנתי מותנים בקבלת אישור ועדת השילוט הפועלת מטעם עיריית אשדוד.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית אשדוד

ש.ג.ת. התכנון המחוזית  
05-04-7777  
משרד התכנון והבניה

התקן משפטי  
9-4-00

חתימות:

חתימת היזמים: חוג יהלום בע"מ

חתימת בעל הקרקע: חוג יהלום בע"מ

פייגין אור יהלום (1975) בע"מ  
מעלה הצופנים 19 ר"ג

חתימת עורך התכנית: \_\_\_\_\_

ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מ"ט עיריית אשדוד