

OK

לשכת החשבון המיוחד
 משרד המיסוי כחוק והרום
 12.01.2004
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 2/119/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/119/03/3 - 7/118/03/3

איתור וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

על פי פרצלציה חדשה

דעת משפטי
11.1.04

משרד המיסוי כחוק והרום
 חק החשבון המיוחד מס' 1965
 2/119/03/3
 8/12/03
א.א.

12-01-2004

הודעה על אישור תכנית מס' 2/119/03/3
 נורסבה בילקוט הפרסומים מס' 8104
 מיום 8/12/03

| | | |
|---------|---|-------------------|
| 922ז | | |
| 1014ג | - | 16.7.2000 : תקון |
| 1048ח | - | 2.10.2000 : תקון |
| 1115א | - | 25.2.2001 : תקון |
| 1134א-א | - | 9.4.2001 : תקון |
| 1141א-א | - | 29.4.2001 : תקון |
| 1146א-א | - | 22.5.2001 : תקון |
| 1147א-א | - | 24.5.2001 : תקון |
| 1157א-א | - | 15.7.2001 : תקון |
| 1160א-א | - | 22.7.2001 : תקון |
| 1161א-א | - | 23.7.2001 : תקון |
| 1201א-א | - | 23.7.2001 : תקון |
| 1262א-א | - | 28.12.2003 : תקון |

עיריית אשדוד
 2000/1
 2000/6
 99006
 2000/3
 12/11/00
 17/3/29
 19/7/00
 8/12/03

2/119/03/3
א.א.
 4.1.04

א.א.
 אדר' חיה אלעזר-גרינברג
 מנהלת מחלקת תכנון העיר
 עיריית אשדוד



העתק משרדי
14/1.02

מבוא

על מנת לחזק את אשדוד כמרכז תלירות, וכן כדי לשפר משמעותית ולפתח את רצועת החוף הצפונית ולהפכה למתחם תלירותי ראוי למיקומו של המגרש על שפת הים, מבקש היזם לשנות את יעוד הקרקע מאזור מיוחד לפיתוח שפת הים לאזור בית מלון עפ"י הגדרות תמ"א 12.

המלון המוצע משתלב עם השטח הציבורי הפתוח שבסביבתו.

הבקשה מגדילה את אחוזי הבנייה ומסדירה אותן בהתאם לחוק התכנון והבנייה וקובץ התקנות, כמו כן כוללת הבקשה שינוי בקוד בניין והגובה המותר לבנייה.

משרד החינוך והמחויבות
12.01.2004

Handwritten signature

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/119/03/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/119/03/3 ו-7/118/03/3. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, על-פי פרצלציה חדשה.

2. מחוז: הדרום.
נפה: אשקלון.
עיר: אשדוד.

המגיש: חברת גלי הים שירותי ארוח וקטרינג בע"מ, חוף לידו ת.ד. 5095, אשדוד, טל/פקס: 08-8657718, פלאפון 050-219284.
בעל הקרקע: מדינת ישראל, ועיריית אשדוד
המתכנן: נאמן אדריכלים, רח' פתח תקוה 61, נתניה, טל: 823826-09
גושים: גוש 2076 חלק מחלקה 175, גוש 2061, חלק מחלקה 143.
שטח התכנית: 33,927.5 מ"ר

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
 ב. תשריט בק.מ. 1:500 (להלן תשריט).
 ג. נספח בינוי מנחה.
 ד. נספח תנועה ושיוך חניה לתוכנית 2-119-03-3.
 ה. נספח מנחה לתוכנית אב לחוף הים. (הכולל תשריט והוראות ביטוי)
 מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס התכנית לתכניות אחרות:
 תכנית זו משנה את תכנית מס' 1/119/03/3 ו-7/118/03/3 בתחום גבולות תכנית זו.

5. צינורים בתשריט:
 כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית:
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש ע"י שינויים ביעודי קרקע אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכלית ושנושאים:
אזור מלונאות ונופש (בית מלון עירוני רמה C)
מגרש מס' 17 א' - התכליות המותרות יהיו בית מלון ובו 66 חדרים, שטחים נילודים בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון בתי מלון של משרד התיירות וכן שטחים למסחר ולכנסים המשרתים את הפרוייקט.
בקומות העליונות: חדרי מלון
בקומת הקרקע: מסחר + לובי מלון, מטבח ומשרדי מלון + בר שירותי מלון, חדרי מכוונות, מכון ברואות, בית-כנסת, כתות למוד, מלתחות ושירותי בריכה, חדר כביסה + מחסן לובנה
בקומת מרתף עליון: חדר אוכל עובדים, מחסן מלון, מחסן אולם, חדר מכוונות מזגן אולם, חדר ציוד אולם, חדר אחזקה מלון ואולם כנסים 240 מ"ר בגובה 2 קומות.
חדרי מזגן למלון, מעבר ראשי למלון, מטבח, חדרי מכוונות, חדרי מזגן למלון בגובה קומה אחת.
 סה"כ שטח עיקרי - 3901 מ"ר
 סה"כ שטח שרות - 1909 מ"ר

לשכת התכנון המזרחי
 מספר הפנים 09-823826
 12.01.2004
 נח קבל

התקן משרדי
 14/1/04

התכנית תמוקד ותיאם לשינוי תכנון
 על ידי ועדת התכנון

Handwritten signature

12.01.2004

✓

שפ"פ - מגרש 18 א' - התכליות המותרות יהיו מצללות, נסיעות, גגות, מזרקות, בריכות שחיה. סביב השפ"פ תוקם גדר 40"מ בחלקה העליון סורג דקורטיבי. אבן ו-80"מ בחלקה העליון סורג דקורטיבי.

במגרש לא תותר בניה. השטח ישמש את השרותים התומכים לפרוייקט המלונאי במגרש 17 א' וישאר פתוח לשימוש הציבור הרחב. שניל הולכי רגל - מגרש מס' 17 ב' ו-17 ג' - טיילת להולכי רגל ושבילים. הבניה אינה מותרת

מתחם חניה ל-17א - חניית הפרוייקט תהיה בחניה הציבורית.

חניה ציבורית - חניה ציבורית מוסדרת של העירייה.

דרכים - השטחים לשמשו לדרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות והעברת תשתיות עירוניות עיליות ותת קרקעיות.

טבלת האזורים ותוקי הבניה - מצב קיים

.8

| הערות | קצר הבנין חזית צד אחור | גובה הבנין | שטח בניה | שטח מינימלי | האזור |
|---|---------------------------------------|----------------------------------|----------|--------------------|---|
| הבניה בהתאם לרשימת התכליות. גגות הבנינים יהיו שטוחים. | כ פ ל ש מ ס ו מ ן ב ת ש ר ל י ט | 2 ק' ולא יותר מ- 7 מ' גובה | 25% | 1,250 ד' (+ 5%) | 1.מגרש מיוחד ב' לפתוח שפת הים מגרשים 17, 18 |

העתק משפטי
H.L.O.H

משרד הפנים ממוז' הדרום
יפו

C. O. H.

לשכת המבחן המחוזית
משרד המשפטים - מחוז הדרום
12.01.2004
נתקבל

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

| מס' חדרל מלון | תכנית מקסמ' | מס' קומות | *** קרי בניין | | | | סה"כ בכל הקומות % | זכויות בניה | | | שטח מגרש מ"ר/דונם | מס' מגרש | היעוד |
|---------------|-------------|-----------|---|--------|--------|---------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------------------|-------------------|----------|--|
| | | | ק | צ. צפ' | צ. דר' | א | | למטרות שירות % | למטרות עקיבות % | מיקום | | | |
| 66 | 80% | 4 | | | | כמסומן בתשריט | 220% | 30% | 190% | מעל מפלס כניסה (1) קומת קרקע | 1660 מ"ר | 17א | אזור מלונות - דנופש (בית-מלון ערדני רמה - C) |
| | | | חלק המבנה 2 קומות וחלק המבנה בגובה קומה כפולה | | | כמסומן בתשריט | 130% | 85% | 45% | מתחת למפלס כניסה ** | | | |
| | | | | | | | 350% | 115% | 235% | סה"כ מעל ומתחת לקרקע | | | |

מתוכם 384 מ"ר שטח עיקרי למסחר חנויות שתואמות לאופי תיירותי.
747 מ"ר שטח עיקרי לאולם כנסים, מטבח ושטחים ציבוריים.
* תותר הבלטה של 60 מ"מ מקו בניין לגבולית רגג רעפים.

מעתק משרדי
12.1.04

ערות:

גובה המבנה 14.10 מ' מעל 0.00, גובה אבסולוטי מחייב 18.30 מעל פני הים.
גג המבנה משופע לפי ניספח ביוני.

משרד המשפטים
מחוז הדרום

C. B. H.

לשכת התכנון והתקן
 מסדור המידע והדפוס
 12.01.2004
 נתקבל

.10

חנייה:

החנייה תתוכנן ותותקן בתחום התוכנית לפי תקן החנייה בתוכנית מיתאר אשדוד. במיגרש החנייה הציבורי כמסומן בתשריט. מקומות החנייה ע"פ תוכנית שיוך החנייה יוצמדו לפרוייקט

.11

מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל

11.1. 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 המוסכמות.

11.2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית, כדלל צנרת, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכד'. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת-קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.

11.3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו חשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | | 20 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | | 35 מ' |

אין בנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

.12

עיצוב אדריכלי

12.1. מערכות מזדוג אדיר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הדעדה של מזגני אדיר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא, במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.

דעה משפטי
 20.1.04

לשכת התכנון והתקן
 מסדור המידע והדפוס

Handwritten signature

משרד הפנים - מחוז הירושלים
12.01.2004
נתקבל

12.2. חומרי גמר:

מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות הבינוי ופיתוח ומתכניות הבקשה לקבלת היתר בניה. חומרי הגמר לגימור המעטפת יהיו מאבן או גרניט, אלומיניום וזכוכית עמידים בתנאי הים וסביבתו. לא יהיה שימוש ביותר מ- 3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית. חומר הגימור הדומיננטי יהיה קשוח, חומרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.

13. תנאים למתן היתר בניה:

- 13.1. היתר הבניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
- 13.2. היתר הבניה יוצא למגרש כולו כמיקשה אחת עם שטח הש.פ.פ. הצמוד.
- 13.3. למלון על כל יחידותיו יהא מד-מים ומזנה חשמל אחד.
- 13.4. לא תותר מכירה של יחידה/ות מלון.
- 13.5. המלון ינוחל כמקשה אחת על כל תפקודיו ויחידותיו.
- 13.6. פתרון החניה ע"פ תקן החניה המחייב, יהא ע"י תשלום לוועדה המקומית לקרן למימון החניה בטרם מתן היתר הבניה.
- 13.7. הבטחת ניהול ואחזקת הפרוייקט לחוות דעת הועדה המקומית
- 13.8. הבטחת אשרת שטח במיגרש 17א' לשימוש הצלבור הרחב.
- 13.9. לא ינתן היתר בניה אלה לאחר הריסת מיבנים המסומנים להריסה.

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. יוחכרו לרשות המקומית או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. חלוקה ורישום בהתאם לסימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965

Handwritten signature
הענתק משד"ר
11.1.04

משרד הפנים
מחוז הירושלים

Handwritten signature

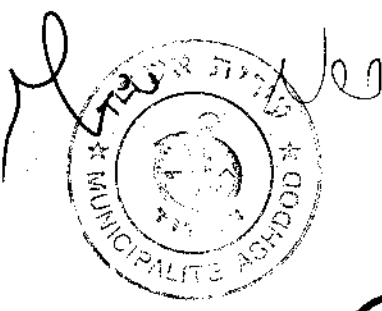
לשכת התכנון המחוזית
 מספר המסמך: 12.01.2004
 נתקבל

משרד התכנון והבנייה
 רמת השרון
 טל: 09-8623626

המתכנן : נאמן אדריכלים -

גלי הים
 שרת מלון
 וקיטרינג בע"מ

המגיש : גלי הים שרותי ארוח
 וקיטרינג בע"מ - שמעון בטון -



אין לבו התנגדות עירונית להכנית בתנאי שזו תחיה כשופת
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי על עגין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
 בגינו, ואין החימתנו זו עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
 הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ופניו כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בהכנית, אין בחימתנו על התכנית הכרוז או

01-01-2004

הודאח בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לסלק בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן שטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ו/או כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המתוח
 ממ"י - מחוז ירושלים

בעלי הקרקע :

העתק משדרי
 הועדה המקומית

הועדה המחוזית

Handwritten signature