

1009715

מבוא

השלמת הליכי התכנון של רצועת חוף הים מול רובע י"א, וזאת בהתחשב בעובדות הבאות:

א. התכנית קובעת יעודים לשרותי חוף, מרחיבה את השטחים הפתוחים המיועדים לציבור בקירבת חוף הים, באזור לתיירות ונופש יותרו בתי מלון, אכסניות נוער לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. באזור תיירות ונופש יותר כפרי נופש, קמפינג, בריכות שחיה ומועדוני ספורט. וכן יותרו אזור פיתוח שפת הים ב' ושפת הים א'.

ב. הועדה המחוזית פרסמה הודעות עפ"י סעיפים 77 ו-78 לחוק, ובה הודיעה על הכנת תכנית בקטע הנדון. כמו כן קבעה לפי סעיף 78 לחוק תנאים להוצאת היתרי בניה. הליך המקפא מצב תכנוני מאושר, שאינו תואם את מדיניות מוסדות התכנון ותכניות מתאר ארציות לאורך חוף הים. התכנית מוגשת לאישור הועדה המחוזית בהמשך להודעה ע"פ סעיף 77.

משרד התכנון והבניה
מס' תכנית: 1905
אישור תכנית מס' 14/118/03/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מיום: 14/11/04
מיוזם: [חתימה]
מועצה: [חתימה]

הודעה על אישור תכנית מס' 14/118/03/3
בדרישה בלוקוס המרשמים מס' 469
מיום: 14/11/04

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשו/פקוח
מחלקת רשו/על הבניה
17-05-2007
נתקבל

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מלאה) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 202 מיום 23/1/02
לאשר את הבקשה ע"פ 3/118/03/3, 118/03/3
תוכנית זו תיקרא 14/118/03/3
תאריך 17/05/07
יו"ר ועדת בנין ערים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

נהלה מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד
אחד בני מגדמן
מחנכס העיר
עיריית אשדוד

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד.

תכנית מפורטת מס' 14/118/03/3
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
שינוי לתכניות מפורטות מס' 3/118/03/3, 118/03/3.

אזור חוף י"א



29.02.2007

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 14/118/03/3, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכניות מפורטות מס' 3/118/03/3, 118/03/3. להלן התכנית.
2. מקום התכנית:
מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד, חוף רובע י"א.
גושים וחלקות: גוש 2018 חלקה 29 (חלק)
גוש 2019 חלקה 32 (חלק)
חוף הים (חלקה לא מוסדרת)
3. שטח התכנית:
260.220 דונם.
4. מסמכי התכנית:
תכנית זו כוללת:
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ג. נספח תנועה והסדרי חניה מנחה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 3/118/03/3, 118/03/3, בתחום גבולות תכנית זו.
6. ציונים בתכנית:
על פי המסומן והמתואר במקרא.
7. מגיש התכנית:
עיריית אשדוד.
רח' הגדוד העיברי 10, אשדוד 08-8545304
8. בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
רח' יפו 216, ירושלים. 02-5318870
9. עורך התכנית:
קי.בי.עי.
רח' הראשונים 26, אשדוד 08-8532281
לוטנר-ברגמן, אדריכלים בע"מ.
רח' יד חרוצים 4, ירושלים. 02-6736471

10. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לחוף הים רובע יא', ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

11. תכליות ושימושים:

השימושים המותרים לאזורים השונים יהיו בהתאם לרשימה הבאה. ייעודי הקרקע בתחום גבולות התכנית לא יאפשרו הקמת מגורים ודירות נופש.

א. אזור פיתוח שפת הים א'.

מגרשים: 1

השכרת ציוד ים, קיוסקים, בתי-קפה, מסעדות, מלתחות שרותים, נקודת מ.ד.א., נקודת משטרה, אחסון כסאות נוח וציוד הצלה, מגלשות מים, מועדון ספורט, ברכות שחיה. (על חלקות ששטחן 4.0 דונם ומעלה בלבד).

מגרשים: 2, 3 – קיוסקים.

ב. אזור פיתוח שפת הים ב'.

מגרשים: 4, 8

כל השימושים המותרים באזור פיתוח שפת הים א'. ובנוסף:

- חנויות
- מועדונים חברתיים
- מגרשים ומתקני ספורט

ג. אזור תיירות נופש:

מגרשים: 5, 6, 7

יותרו בתי מלון על פי התקנים הפיזיים לתכנון בתי מלון או אכסניות נוער אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה, וכן כפרי נופש, קמפינג, בריכות שחיה, מועדוני ספורט כולל המתקנים והשרותים הנדרשים עבורם. בהיתר הבניה יקבע כי פרויקטים למלונאות ונופש ינוהלו כמקשה אחת ע"י חברת ניהול אחת, והשימוש יהיה מלונאי בלבד. על כל יחידותיו יותקן מונה אחד לכל אחת מתשתיות מים, חשמל, גז. לא תותרנה מכירה של יחידות ותרשם הערת אזהרה בעניין זה.

ד. שטח ציבורי פתוח:

מגרשים: 9, 14

דרכי שרות, שבילים להולכי רגל, ככרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, מתקני צל לציבור, מתקני משחק, גני נוי, מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים, מבנים למתקני בייב, תיעול וניקוז. תותר הקמת טיילת להולכי רגל לאורך הדופן המערבית של מגרש מס' 9 ברוחב של כ-10 מ'. רוחב ומיקום של הטיילת הינו סכמתי בלבד ולא מחייב מבחינת רוחב ומיקום מדויק.

ה. אזור שפת הים:

מגרש: 10

שטח חוף פתוח לשימוש המתרחצים, עליו יותר לבנות מקלחות פתוחות, פרגולות וסוכות מציל עשויות עץ.

תותר הקמת טיילת להולכי רגל לאורך הדופן המזרחית של מגרש מס' 10, ברוחב של כ-10 מ'. רוחב ומיקום של הטיילת הינו סכמתי בלבד ולא מחייב מבחינת רוחב ומיקום מדויק.

ו. דרכים:

מגרש: 101

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.

ז. שטח למתקנים הנדסיים:

מגרש: 13

מיועד למבנים לשימושים הנדסיים.

ח. זכות מעבר לרכב ורישום זיקת הנאה:

מעברים עם זכות מעבר לרכב חירום, תחזוקה ושרות בתחום ש.צ.פ. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

ט. חניה ציבורית:

מגרשים: 11, 12

מיועד לחניה לציבור. יותר מעבר מערכות וקווי תשתיות. למגרשים 2, 3 ו-15 תותר חניה בתחום החניה הציבורית במגרש מס' 11. החניה במגרש 12 פתוחה לציבור ואינה לשימוש פרטי של המלונות.

במגרש 11 תובטח גישת הולכי רגל אל הים
 במעבר מוסדר דרך החניה.
 במגרש 12 יובטח מעבר להולכי רגל (מדרכה)
 אל רצועת השצ"פ-מגרש 14, ברוחב מינימלי
 של 4 מ'.
 החניה תפותח ותכלול נטיעת עצים וגינון.

י. שטח לבנייני ציבור:

מגרש: 15
 תותרנה התכליות הבאות: תחנת מד"א, תחנת
 משטרה, תחנת כיבוי אש, מקלטים ציבוריים,
 שרותים ציבוריים ומשרדי הרשות המקומית.

12. טבלת זכויות הבניה

טבלת זכויות בניה מצב קיים									
היעוד	מספר מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה קומות קרקע	שטח בניה בקומות עליונות	סה"כ % הבניה המכסימלי	גובה הבנין	קוי בנין		
							חזית	צד	אחורי
אזור מיוחד א'	9	2000	25%	25%	50%	2 קומות	לפי מסומן בתשריט המצורף	3	3
אזור מיוחד א'	10	2000	25%	25%	50%	2 קומות		3	3
אזור מיוחד א'	11	2000	25%	25%	50%	2 קומות		3	3
אזור מיוחד א'	12	3000	25%	25%	50%	2 קומות		5	10
אכסון ונופש מיוחד	70								
אזור מיוחד ג'	2	9000	25%	10%	120%	10 קומות מעל הקרקע	לפי מסומן בתשריט המצורף	15	לפי מסומן בתשריט המצורף
אזור מיוחד ג'	3	7750	25%	10%	120%			15	
אזור מיוחד ג'	4	6700	25%	10%	120%			15	
אזור מיוחד ג'	5	6600	25%	10%	120%			15	
אזור מיוחד ג'	6	6900	25%	10%	120%			15	
אזור מיוחד ג'	7	12500	25%	10%	120%				
(חלק)									
שטח פיתוח שפת הים	השטח ישאר חשומות רחצה ולא תורשה כל בניה.								
שטח ציבורי פתוח	לפי אישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית למטרות ספורט, נופש ושעשועים.								

טבלת זכויות בניה מוצע													
היעוד	מספר מגרש	שטח מגרש	מיקום	זכויות בניה מירביים לקומה ביחס למגרש				תכנית מרבית	סה"כ לכל קומות	קוי בנין			
				למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ	קומת קרקע			צפ'	דרי'	מו'	מע'
אזור פיתוח שפת הים א'	1	4.504	מעל קרקע	25%	10%	35%	25%	35%	כמסומן בתשריט	0	0	0	0
אזור פיתוח שפת הים א'	2	0.020	מעל קרקע	20	-	20	100%	20					
אזור פיתוח שפת הים א'	3	0.020	מעל קרקע	20	-	20	100%	20					
אזור פיתוח שפת הים א'	4	4.501	מעל קרקע	25%	25%	50%	25%	50%					
אזור פיתוח שפת הים ב'	8	5.51	מעל קרקע	25%	25%	50%	25%	50%					
אזור פיתוח שפת הים ב'	5	11.044	מעל קרקע	25%	25%	50%	25%	50%					
אזור תיירות ונופש	6	7.60	מעל קרקע	20%	20%	40%	20%	40%					
אזור תיירות ונופש	7	6.029	מעל קרקע	20%	20%	40%	20%	40%					
שטח למתקנים הנדסיים	13	0.749	מעל קרקע	200 מ"ר	-	200 מ"ר	-	-					
שצי"פ	9	63.096	מעל קרקע	1%	-	1%	1%	1%					
שטח לבנייני ציבור	15	0.463	מעל קרקע	40%	-	10%	50%	50%	כמסומן בתשריט	0	0	0	0
שצי"פ	14	2.292	מעל קרקע	1%	-	1%	1%	1%					
אזור שפת הים	10	102.793	מעל קרקע	200 מ"ר	-	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	כמסומן בתשריט ***	0	0	0	0

- * ניתן להוסיף עוד 1.5 מ' לצורך התקנת מזגנים ומערכות אוורור.
- למתקנים אלה יוקמו מסתורים ומעקות דקורטיביים.
- כל המערכות על הגג יותקנו בנסיגה של לפחות 1 מ' לפני הגג.
- ** השטח המותר הבנוי 20 מ"ר, בנוסף ניתן להקים פרגולה בצמוד בשטח של 20 מ"ר.
- *** לפי מבנים המסומנים ובהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

חנייה תתוכנן בתחום המגרשים לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.

13. חניה

כל תוספת בגובה הבניינים ו/או במספר הקומות מעבר לקבוע בהוראות תכנית זו יהווה סטייה ניכרת. גובה מפלס הכניסה המרבי לכל מגרש יקבע ע"י הועדה המקומית, באופן שלא יעלה על גובה פני דרך "C" מדוד על צירה מול המגרש החופף לה.

14. גובה הבניינים:

15.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה.

15. תנאים למתן היתרי בניה:

15.2 הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט הינו תנאי למתן היתר בניה בתחום מגרש מס' 5, 4.

15.3 היתרי בניה לתכליות ושימושים הבאים יתואמו עם משרד הבריאות לעניין ביוב ומים ותנאי תברואה: אזור פיתוח שפת הים א', אזור פיתוח שפת הים ב', אזור תיירות ונופש, שטח ציבורי פתוח, שטח למתקנים הנדסיים.

15.4 אין לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, חפירה, סלילה, וכד' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

15.5 היתרי בניה לאזור תיירות ונופש, יקבע כי פרויקטים למלונאות ונופש ינוהלו כמקשה אחת ע"י חברת ניהול אחת על כל יחידותיו, יותקן מונה אחד לכל אחת מתשתיות מים, חשמל, גז. לא תותרנה מכירה של יחידות ותרשם הערת אזהרה בעניין זה. תנאי למתן אישור איכלוס, טופס 4, 5 יהיה בדיקה ע"י הועדה המקומית, כי תנאי זה קיים בבניה ובשיווק.

15.6 תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

15.7 תנאי להוצאת היתר למתקנים הנדסיים יצא לאחר תיאום עם משרד איכות הסביבה.
מבנים הנדסיים יותרו רק בשטחים שסומנו למטרה זו בתכנית.

15.8 במגרשים 5,6,7,8, יבנו המבנים המרכזיים בחזית המערבית של המגרשים ואילו השירותים התפעוליים לרבות בניינים המשמשים לשירות ולתחזוקת המבנים המרכזיים, יבנו בחזית המזרחית של המגרשים. הגדר שתבנה לאורך הטיילת, תהא מתואמת אדריכלית עם השימוש הגובל של הטיילת.

16. הוראות כלליות לגבי עיצוב ארכיטקטוני פרטי בניין ופרטי פיתוח:

1. מיקום הבניינים גובהם וגגותיהם יהיה מחייב כמופיע בתכנית הבינוי והפיתוח, שתוגש לאישור הועדה המקומית כאמור לעיל. בסעיף 15.1.

2. כל קירות החוץ של הבניינים יהיו מבלוקי סיליקט, או לבנים מסיליקט, או לבנים מחמר שרוף בתנור, כולם בגוון צהוב בהיר או מאבן טבעית מרובעת מסותתת, חומרים עמידים בהיתחשב במיקומם על שפת הים, ובאישור מהנדס העיר.

3. חלונות ודלתות יבוצעו מחומרים עמידים בהתחשב במיקום על שפת הים ובאישור מהנדס העיר.

4. העמודים והקירות בפיתוח השטח יהיו מבלוקי סיליקט, בגוון צהוב בהיר, או לבנים מסיליקט בגוון צהוב בהיר, או לבנים מחמר שרוף בתנור בגוון צהוב. הקופינג - מאבן טבעית מרובעת מסותתת. גובה קירות בפיתוח יהיה עד גובה 80 ס"מ, מעל גובה זה תותר גדר עד גובה 200 ס"מ אשר ב- 50% משטחה תהיה שקופה. לא יותר ביצוע גדר מחומרים כגון ברזל או אלומיניום.

17. הנחיות כלליות לתשתיות:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים לטבלה הבאה, בקו אנכי המשיק על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עדיית אשדוד

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מקיר 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 לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. תכניות מערכת אספקת המים והשפכים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

18. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

19. חלוקה ורישום:

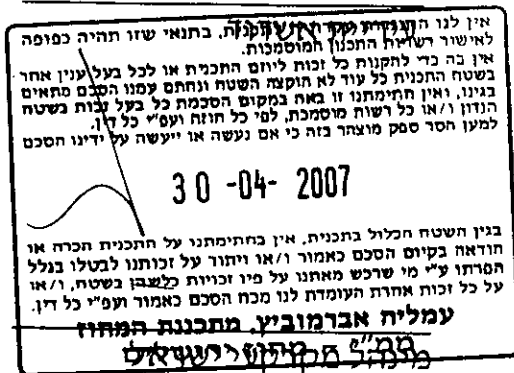
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

20. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מאישורה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

חתימת יוזם התכנית



חתימת בעלי הקרקע

20/5/07

ק.י.בי.עי

עדים בע"מ

לוטנר - ברגמן, אדריכלים

חתימת המתכנן:

תאריך: 29.02.2007

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד