

OK 1

101351

12/8/08

העתק משרדי

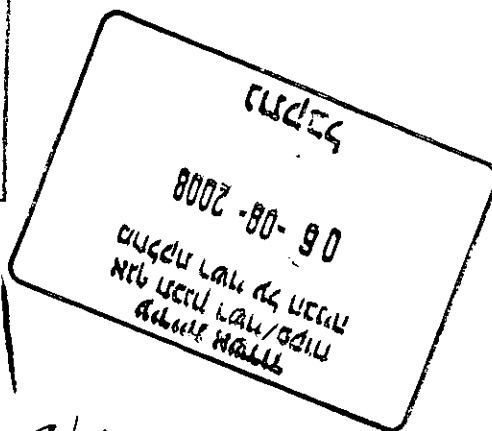
משרד התכנון והנדסה
הרד"מ
22.08.2008

מבוא לתכנית מס' 92/102/03/3

בקטע הצפוני של חוף הים בעיר אשדוד, מול החוף רחצה הידוע בשם: "מי עמי" ברובה א', עומד במקום כ-10 שנים שלד המבנה, המהווה פגיעה עיצובית וחזיתית בציר הכניסה המערבי לעיר. לכן מוגשת תכנית הבאה להסדיר המצב הקיים ותבטיח מימוש מחצית מהאגף הצפוני המתוכנן כפרויקט תיירותי.

בנוסף מוצא באגף המרכזי - מועדון ספורט לצורכי אוכלוסיית עיר אשדוד. באגף הצפוני מעל בית מלון - דירות קטנות למגורים. באגף הדרומי קיים גם כן מבנה - תכנית זו באה להסדיר שינוי שימוש מדירות נופש למבנה למגורים.

משרד התכנון והנדסה
הרד"מ
2005
92/102/03/3
התכנית
מיום 22/8/08
מנהל המשרד



הודעה על אישור תכנית מס' 92/102/03/3
כורסמה בילקוט המוסומים מס'.
מיום

אד"ר חיה אלעזר-גרינברג
מ"מ מחמדס תועדה המקומית
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובינה
2003/19
2005/08
2005/12
מיום 22/08/08
20/07/05
92/102/03/3
92/102/03/3
13808
תאריך
י"ר ועדת בנין ערים

ועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

OK

הוראות התכנית .

מרחב תכנון מקומי אשדוד.

תוכנית מפורטת מס': 92/102/03/3

שינוי לתכניות מפורטות מס': 1/119/03/3, 72 / 102 / 03 / 3

ו- 49/102/03/3 .

מגיש התוכנית: עזרא את לביא חברה לבנייה בע"מ

בעלי הקרקע: עזרא את לביא חברה לבנייה בע"מ,

(חלקה 127)

טל: 08-8565203 , פקס: 08-8565197

מדינת ישראל

(חלקה 111), (חלקה 140)

דרעד בע"מ

(חלקה 128)

עורך התכנית: יצחק וינברך - אדריכל ומתכנן ערים

טל: 09-9583542 , פקס: 09-9507038

תאריך: אוגוסט 2008

Handwritten signature
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 92/102/03/3 שינוי לתוכניות מפורטות מס' 49/102/03/3, 1/119/03/3, 72/102/03/3 (להלן: מרחב התכנון "הוראות התכנית").

2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה מחייב מבחינת העמדה במגרש, גובה, ופתרון למסתורי כביסה ומתקני מיוזג. (להלן: "נספח בינוי והסדרי תנועה").

3. מקום התוכנית

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשדוד, רובע א', רחוב מרטין בובר מס' פינת רח' הטיילת.

גוש: 2061

חלקות: 111,127

חלקי חלקות: 128,140.

4. שטח התוכנית:

14,360 דונם

5. ציונים בתוכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



04

6. מטרת התוכנית

- א. לאגף הדרומי - שינוי שימוש מדירות נופש למגורים.
- ב. לאגף הצפוני - 5 קומות כולל קומת כניסה לבית מלון + 7 קומות עליונות למגורים.
- ג. לאגף מרכזי - מסחר, שרותיי מלון ומועדון ספורט לשימוש הציבור + 2 קומות עליונות למגורים.
- ד. 2 מרתפי חניה בחלק המזרחי של קומת קרקע.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית משנה את תוכניות מפורטות מס' 72/102/03/3, 1/119/03/3 ו-49/102/03/3 בתחום גבולות תוכנית זו וכפופה לתכנית מתאר אשדוד.

8. תכליות ושימושים

8.1 מגרש 1 - אזור משולב מלונאות, מגורים ומסחר.

אגף צפוני

בית מלון ודירות למגורים בשטח של 50 מ"ר או 25 מ"ר. (שטח ברוטו).

1. בית מלון - אכסון מלונאי רגיל בלבד, על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

מבנה עצמאי מבחינת השימושים והשירותים בו ביחס לשאר השימושים במגרש בן 5 קומות + קומת כניסה מורכב מיחידות של חדר אחד בשטח של 25 מ"ר ויחידה של 2 חדרים בשטח של 50 מ"ר שטח ברוטו. סה"כ 100 יחידות במבנה. המבנה ישמש כבית מלון ויכלול שירותים תומכים בקומת הכניסה כגון: חדר-אוכל, מבואות, חדרי הרצאות ומשחק, משרדי הנהלה וכו'. כל המפורט לעיל יתוכנן ויותר לבנייה על-פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון

Handwritten signature

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

04
תיירותיים של משרד התיירות. כמו כן כל שימוש אחר באגף זה יהווה סטייה ניכרת.
לא תותר העברת זכויות בניה מלונאיות לטובת שימוש למגורים.

2. דירות למגורים

מבנה בן 7 קומות, מעל בית מלון עם דירות בנות 2 חדרים בשטח מינימלי של 50 מ"ר באגף הצפוני. סך יחידות דיור במבנה 92.

אגף דרומי

מבנה למגורים בן 11 קומות, מורכב מדירות של 2 חדרים בשטח מינימלי של 46 מ"ר ודירות של 3 חדרים בשטח מינימלי של 70 מ"ר. סך יחידות הדיור במבנה – 154.

אגף מרכזי

מבנה מסחרי בקומת הכניסה, חנויות למיניהן, פרט לחנויות המהוות מטרד סביבתי כגון מכולות וחנויות של ירקות ופירות. מועדון ספורט לשירות הציבור הכולל אולמי התעמלות, ספא, מקלחות, קפיטריה, שירותים, חדרי טיפולים ובריכת שחיה.

ב-2 קומות עליונות, 8 יחידות דיור. 2 דירות חדר – בשטח מינימלי 32 מ"ר, 4 דירות 2 חדרים – בשטח מינימלי 73 מ"ר ו 2 דירות 2 חדרים- בשטח 50 מ"ר.

8.2 מגרש 2 – שטח ציבורי פתוח לפיתוח, נטיעות תשתיות עליות ותת-קרקעיות.

8.3 דרכים – סלילת דרכים, פיתוח מעבר תשתיות עליות ותת-קרקעיות תואי ורוחב הדרכים יהיה בהתאם למסומן בתשריט.

9. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני.

הנחיות עיצוב ארכיטקטוני – המבנה כולו על כל אגפיו יצופה אבן בשילוב אלומיניום, זכוכית, ומסתורי כביסה ומערכת מיזוג – הכל כמפורט בנספח הבינוי.

10. טבלת זכויות הבניה ל מצב קיים:

שטח עיקרי			שטח שווה			קומה
סה"כ %	%	שימוש בשטח	סה"כ %	%	שימוש בשטח	
17.25	3.00	בריכה חמה	28.65	12.75	מקלט	מרתפים
	0.60	סאונה		2.15	שירותים	
	1.25	חדר כושר		6.50	שרות טכני	
	2.15	לובי		1.00	מדרגות ומעליות	
	1.25	מחסנים		3.00	מעבר טכני עד 3.00 מ'	
18.50	5.50	לובי	14.60	1.15	כניסה חיצונית	ק"ק
	0.75	קבלה			מקורה	
	1.50	הנהלה		0.30	שירותי ביטחון	
	4.00	מועדון		7.70	מטבחים ומחסנים	
	4.25	חדרי אוכל		1.70	שירותי בריכות	
	2.50	מחסנים		3.75	מעבר חיצוני בגובה עד 4.5	
164.25	164.25	חדרים	36.75	10.00	מדרגות ומעליות	קומות טיפוסיות
				26.75	מעברים עד 1.8 מ' רוחב	
200.00	200.00		80.00	80.00		סה"כ מלון

Handwritten signature

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

11. טבלת זכויות הפניה מצב מוצע:

מס' יח"י	קניין בניין			היקפי בנייה מרביים במגרש ג-ב %								גובה בניין מרבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	קומות בנייה	מיקום אגף צפוני	שימושים מלונאות	יעוד קרקע
	אחורי	צדדי	קדמי	תכנית שטח מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות שירות	מטרות שירות	מטרות שירות	מטרות שירות							
100 יח"י מלון	כפי שמסומן בתשריט			82 %	367%	27%	57%	-	35.65%	-	14 קומות	10,572	1	5 +	אגף צפוני	מלונאות	אזור משרל מלונאות ומסחר	
254 יח"י						70%			מטרה מקורה									מטרה מקורה
									28.56 % (כולל מועדון ספורט 17.28%)					1 +	אגף מרכזי	מסחר		

* אין בנייה מתחזת למפלס הכניסה.

התאגדות האזרחים של יישובי אזור משרל
 גולומא ט.ג.מ.ח.
 יו"ר ויו"מ

12. חניה

חניה תהיה בתחום המגרש ועל-פי תקן תקף בעת מתן היתר הבניה.

13. תנאים למתן היתרי בניה

13.1 היתרי בניה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תוכנית זו ולפי תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי הוועדה המקומית, טרם הוצאת היתר בניה.

היתרי בניה למועדון ספורט על כל שימושיו, מבנה מסחרי ובית המלון יינתנו לאחר תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב. מים ותנאי תברואה נאותים.

13.2 אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

13.3 תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

13.4 לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר הוצאת היתר בניה להקמת מועדון ספורט הכולל לכל הפחות ספא ובריכת שחיה כמפורט בסעיף 8 לתכנית תחת הכותרת "אגף מרכזי".

13.5 על-פי הנחיות התכנון של משרד לאיכות הסביבה תהיה הפרדה תפקודית בשימושים השונים של הבניין (מגורים, מסחר ותיירות), ע"י הפרדה פיזית של כניסות ומעברים אנכיים ואופקיים והן בשימושים של התשתיות (חניה, טיפול באשפה ושצ"פ).

13.6 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית הסדר תנועה למעגל בצומת רח' הטיילת/רח' מרטין בובר ותנאי לאכלוס ביצועו בפועל.

13.7 תנאי למתן טופס אכלוס (טופס 4) למבנה המלון יינתן רק לאחר קבלת אישור משרד התיירות לנוסח הסכמי המכר והניהול.

13.8 תנאי להוצאת היתרים הוא הכנת תכנית פיתוח למגרש ואישורה על ידי הוועדה המחוזית. תכנית הפיתוח שתוגש לוועדה המחוזית, תפרט פתרונות לקשר של קומת הקרקע עם סביבתה וכן את הפיתוח הנופי עד לקצה הכביש, כולל גינות. כן תבטיח תכנית הפיתוח כי חלק ניכר משטחי החניה העיליים יוקצו לגינון/ נטיעות וכי יורחקו אזורי החניה ממבנה המלון. בעת הדיון בתכנית הפיתוח כאמור, תבחן הוועדה המחוזית גם את נושא התגמורים של המבנים.

14. הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תבנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ב. תשתיות חשמל:

לא יינתן 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 החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר תקן
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטר

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

ג. ניקוז ותיעול:

השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

Handwritten signature

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

ד. מערכת מים, ביוב, ושפכים

מים : תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות וגינון וכ"ו. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מו"ח) בראש מערכת אספקת המים למתחם ובכל מקום אחר שיודרש על-פי הנחיית משרד הבריאות.

ביוב : תכניות מערכת הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

ג. הנחיות בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי.

אופי הבינוי במגרש לא מהפשר החזרת מי נגר עילי. כל שטח התנייה בנוי מתוקף התכנית המאושרת מספר ~~72/107~~ 72/107. מי נגר עילי יוהעברו למגרש מספר 111- שטח ציבורי פתוח.

15. תאריכי ושלבי ביצוע.

5 שנים מיום אישור תכנית זו.

16. הנחיות משרד הבריאות.

הנחיות של משרד הבריאות, מתייחסים לדרישות המפורטות בחוק התכנון ובניה, תקן ישראלי 1205.1, פקודת בריאות העם, על בסיס הוות דעת נציגי לשכת הבריאות בועדת תכנון ובניה מקומית כמקובל.

הנחיות משרד הבריאות לתכנון בריכות שתייה:

1. הבריכה לא תזהם ע"י הכור צולב את מערכת מי השתייה.
2. כחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
4. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

הנחיות משרד הבריאות לבניית מגורים משולבים במסחר :

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף מגורים .
2. לכל עסק במבנה תחיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה .
3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין , או לחלופין כל פתרון אחר בהתייעצות עם משרד הבריאות.
4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וכיוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים , אלה אם כן קיימת קומת ביניים בעלת קרקעות אטומה.

חתימת בעל הקרקע:

עזרא אט לביא
ובניה פיתוח והשקעות בע"מ

עזרא את לביא חברה לבנייה בע"מ

רח' מרטין בובר 1, אשדוד

טל: 08-8565203, פקס: 08-8565197 (חלקה 08)

מדינת ישראל

(חלקה 111), (חלקה 140)

דרעד בע"מ

דרעד בע"מ

עזרא אט לביא

ובניה פיתוח והשקעות בע"מ

חתימת היוזם:

עזרא את לביא חברה לבנייה בע"מ

רח' מרטין בובר 1, אשדוד

טל: 08-8565203, פקס: 08-8565197

יוניבך אדריכלים

רח' מנדלי 2 הרצליה פתור
טל: 09-9583542

חתימת המתכנן:

יצחק וינבך, אדריכל

רח' מנדלי מוכר ספרים 2, הרצליה

טל: 09-9583542, פקס: 09-9507038

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימתו בתנאי שישו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החתימה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים. המען הסך סמך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם למען הסך סמך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם לבנין השטח הכלול בחתימתו על החתימה חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין. עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

06-08-2008

ועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד