

1011250

9/24
מחיר
מחיר
מחיר

משרד הפנים-מחוז דרום
24.05.11
התקבל

תכנית מתאר מס' 60/101/02/3
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס' 1/119/03/3, 27/101/02/3
7/118/03/3, 72/102/03/3, 9/118/03/3

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 60/101/02/3
הועדה הממונת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/8/02 על אישור התכנית
מינהל התכנון יו"ר הוועדה הממונת

פיתוח חוף רובע א'

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשויות/פקוח
מחלקת רשויות על הבניה
03-03-2011
התקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 60/101/02/3
בדרכמה בילקוט הכרסומים מס' 6255
מיום 26/6/11

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד
החליטה בישיבת ועדת משנה/החלטה
מס' 200212 98019
מתאריך 26/6/02 3/9/98
תוכנית מס' 60/101/02/3
שינוי לתכ' /
ד"ר יחיאל צורי יו"ר הועדה
אדרי' שלמה נער מהנדס הועדה

הועדה משדדי

25.5.11

מנהל מחלקת תכנון ופיקוח
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד
שיטתית גמישה
תאריך: 09.08.2010

תכנית מס' 60/101/02/3, להלן: התכנית, מתייחסת לרצועת החוף של העיר אשדוד, בקטע שמתחיל מהגבול הדרומי של נמל אשדוד, דרומה מהלך כ-1000 מ', ברצועה ברוחב של כ-200 מ' – בין קו החוף לבין הכביש.

פיתוח רצועת חוף זאת, בקצה הצפוני של העיר, הוא השלמה של תהליך שנמשך בשנים האחרונות, של פיתוח חוף העיר אשדוד, מהמרינה צפונה.

כיום חלות על השטח 5 תכניות בניין ערים שונות, וכמובן תמ"א 13. באופן כללי התכנית איננה משנה את ייעודי השטחים ומכסות הבניה בתכניות המאושרות, אך מתאמת אותן למערך רצוף ומתואם. רוב שטח התכנית מיועד לאזור פיתוח שפת הים, שבו אסורה כל בניה, ולשטח ציבורי פתוח, שגם בו אסורה כל בניה, למעט מתקני ספורט, נופש ושעשועים, שירותים ציבוריים וכיוצ"ב, הכל כמפורט במסמכי התכנית.

במהלך השנים האחרונות, מתרחש תהליך קבוע של פיתוח רצועת החוף של העיר אשדוד, מפיתוח המרינה וצפונה. נבנתה טיילת ופותרחו חופי רחצה. הקטע הצפוני נשאר ללא פיתוח והתכנית אמורה לאפשר את פיתוחו והשלמת רצף של שטחים פתוחים, הממשיך מזרחה בפארק נחל לכיש. מזרחית לרצועת החוף, בחלק הצפוני של העיר, נבנו בשנים האחרונות מוקדים תיירותיים חדשים – בתי מלון, מסעדות ומקומות בילוי. הסדרת המצב הסטטוטורי תעזור לפתח את רצועת החוף וגם תבטיח שמירה והגנה עליה.

- OK
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 60/101/02/3 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתכנית מס' 1/119/03/3, 27/101/02/3, 7/118/03/3 ✓
9/118/03/3, 72/102/03/3 פיתוח חוף רובע א' להלן התכנית.
 2. המקום: מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשדוד, חוף רובע א' ✓
גושים וחלקות: גוש 2061
חלקה 143 (חלק)
חלקה 2 (חלק) חלקה 29 (חלק)
חוף הים (חלקה לא מוסדרת)
 3. שטח התכנית: 176.765 דונם. ✓
 4. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 1/119/03/3, 27/101/02/3, 9/118/03/3, 72/102/03/3, 7/118/03/3 בתחום גבולות תכנית זו. והיא כפופה לתמ"א 13. ✓
 5. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט) גיליון אחד של נספח בינוי פיתוח ותנועה מחייב מבחינת העמדת הבנינים וגובה הגגות. ✓
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 6. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא. ✓
 7. יחם התכנית: עיריית אשדוד. ✓
 8. בעלי הקרקע: מדינת ישראל ✓
עיריית אשדוד
 9. המתכנן: חיים לוטנר, ניצן ברגמן - אדריכלים בע"מ. ✓
יד חרוצים 4 ירושלים 93420 טל: 02-6736471

10. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לחוף הים רובע א', קטע צפוני, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה מחייבות, ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. ✓

11. תכליות ושימושים: השימושים המותרים לאזורים השונים יהיו בהתאם לרשימה הבאה. ✓

א. שטח לבניני ציבור

מגרש מס' 7:

מועדון שייטים, מלתחות, מזנון (לשרות מבני הציבור) שירותים ציבוריים. ✓

ב. שטח ציבורי פתוח:

מגרשים מס' 12, 13, 14, 15:

דרכי שרות, שבילים להולכי רגל, ככרות, גנים לרבים, נטיעות מזרקות, מתקני צל לציבור, מתקני משחק, גני נוי, מתקני גן, בתי שמוש ציבוריים, מגדל תצפית, מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים ומתקני תשתית, תיעול וניקוז. הטיילת שתפותח ממערב וממזרח למגרשים 5 ו-5א' תהא ברוחב שלא יופחת מ-5 מ'. ✓

ג. אזור פיתוח שפת הים:

מגרש מס' 23:

שטח המיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים ולמתקנים ולפעילויות הנלוות שהם מבנים ומתקנים לשרותי חוף, שרותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט, הצללה גינון ולנוי, מתקנים לפיקניק, קיוסקים, מקומות חניה וכיו"ב. ✓

ד. אזור לפיתוח שפת הים ב'

במגרש מס' 1 השימושים, התכליות והזכויות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 1\119\03\3. ✓

ה. אזור פיתוח שפת הים ג':

מגרשים מס' 2, 3, 4:

חפצים להשכרה, בתי קפה, ומסעדות. לא יותר כל שימוש למגורים בבנין. ✓

ו. זכות מעבר לרכב ורישום זיקת הנאה:

מעברים עם זכות מעבר לרכב חירום תחזוקה
ושרות בתחום ש.צ.פ. ובתחום אזור פיתוח
שפת הים. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום ✓
זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ז. אזור מלונאות ונופש

מגרשים מס' 5, 5א, מיועדים לאכסניית
נוער, קפטריה ובריכת שחייה, בהתאם
לתקנים הפיזיים לתכנון בתי מלון של משרד
התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי
בניה. ניתן לבנות את בריכות השחייה בכל
תחום מגרש 5, 5א. יובטח כי השימוש ✓
באכסניה לא יפגע במעבר החופשי בטיילת.

ח. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין
בתשריט. ✓

ט. חניה ציבורית

מיועד לחניה לציבור, ועבור השימוש
במגרשים 2,3,4,7. ✓
יותר מעבר מערכות וקווי תשתית.

י. שטח למתקנים הנדסיים

מגרשים מס' 8, 9:
מיועד למבנים למתקני ביוב, מערכות
תקשורת, חשמל וכיו"ב. ✓

יא. שטח פארק לכיש

מגרש מס' 16:
עבודות לצרכי נטיעות וגינון וכן פעילות
נופש וספורט לרבות הקמת המבנים
והמתקנים הנדרשים להם. ✓

12. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

טבלת זכויות בניה מצב קיים						
היעוד	מספר מגרש	שטח מגרש לפי תב"ע מ"ר	שטח בניה	גובה הבניין	קווי הבניין	הערות
מגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים	5	2365	25%	2 ק' ולא יותר מ-7 מ' גובה	כפי שמסומן בתשריט	הבניה בהתאם לרשימת התכליות. גגות הבניינים יהיו שטוחים
שטח לבנייני ציבור	6	1190	לפי אישור הועדה המקומית			
שטח לבנייני ציבור	7	946	לפי אישור הועדה המקומית			
שטח לבנייני ציבור	8	946	לפי אישור הועדה המקומית			
מגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים	9	2918	25%	2 ק' ולא יותר מ-7 מ' גובה	כפי שמסומן בתשריט	הבניה בהתאם לרשימת התכליות. גגות הבניינים יהיו שטוחים
שטח לבנייני ציבור	14	903	לפי אישור הועדה המקומית			
מגרש מיוחד ג' לפיתוח שפת הים	22	4000	25%	2 ק' ולא יותר מ-7 מ' גובה	כפי שמסומן בתשריט	הבניה בהתאם לרשימת התכליות. גגות הבניינים יהיו שטוחים
שטח מתקנים לפיתוח שפת הים	31	5670	לפי אישור הועדה המקומית			
שטח מתקנים לפיתוח שפת הים	32	8436	לפי אישור הועדה המקומית			
שטח מתקנים לפיתוח שפת הים	33	5956	לפי אישור הועדה המקומית			
שטח פיתוח שפת הים	34 (חלק)	השטח ישמר כשמורת חוף הרחצה ולא תורשה כל בניה. רוחב מינימלי של הרצועה יהיו 50.0 מ'.				
שטח ציבורי פתוח	5,6 (חלק) 29	לפי אישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית למטרות ספורט, נופש ושעשועים.				

13. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

טבלת זכויות בניה מצב מוצע											
הערות	זכויות בניה מירבי										
	מספר קצוות	קו כנף לפי המסמך בתשרי	סה"כ לכל הקצוות מ"ר	חכסית מרבית מ"ר	סה"כ מ"ר	מספרות שירות מ"ר	למספרות עיקריות מ"ר	מקום	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	העוד
(1)	2	לפי המסמך בתשרי	1188	760	-	-	1188	מגל הקרקע	2990	1	אזור פיתוח שפת הים ב'
	2	כולל תת-קרקע	624	208	208	20	188	קצוות	244	2	אזור פיתוח שפת הים ב'
	208				20	188	קצה א'				
	1				208	208	-	מחנות לקרקע			
	1	0 0 0 0	66	66	66	6.6	59.4	מגל הקרקע	66	3	אזור פיתוח שפת הים ב'
	1	0 0 0 0	110	110	110	11	99	מגל הקרקע	110	4	אזור פיתוח שפת הים ב'
(2)	2	לפי המסמך בתשרי כולל תת קרקע	4882	3248	3248	325	2923	מגל הקרקע	3875	5	אזור מלונאות ונופש
	1			1634	1634	1634	מחנות לקרקע				
(3)	2	לפי המסמך בתשרי כולל תת קרקע	4118	2752	2752	275	2477	מגל הקרקע	3285	5A	אזור מלונאות ונופש
	1			1366	1366		מחנות לקרקע				
	1	לפי המסמך בתשרי	410	410	410		410	מגל הקרקע	1146	7	שטח לבניית ציבור
	1	לפי המסמך בתשרי כולל תת קרקע	265	165	165		165	מגל הקרקע	356	8	שטח למתקנים הנדסיים
	2				100		100	מחנות לקרקע			
	1	0 0 0 0	25	25	25		25	מגל הקרקע	31	9	שטח למתקנים הנדסיים
	1	0 0 0 0	1%	1%	1%		1%	מגל הקרקע	סה"כ 50,884	12,13 14,15	שצ"פ
	1		200	200	200		200	מגל הקרקע	72,676	23	אזור פיתוח שפת הים
	1	5 5 5 5	10%	10%	10%		10%	מגל הקרקע	16,531	16	פארק לכיש ע"פ חמ"א 13

- (1) הבניה בהתאם לרשימת התכליות. גגות הבנין יהיו שטוחים או משופעים עם רעפים.
 שטחי הבניה בהתאם לתכנית מאושרת בלבד. הציון הוא במ"ר, ללא קשור להגדלת המגרש.
 (2) בסה"כ הזכויות יכללו 218 מ"ר למסחר קמעונאי.
 (3) בסה"כ הזכויות יכללו 87 מ"ר למסחר קמעונאי.

14. חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרשים לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד בתחום גבולות התכנית. על אף האמור, החנייה עבור מגרשים 2,3,4,7 תהיה בחנייה ציבורית בתחום גבולות התכנית.

15. תנאים למתןהיתרי בניה:

15.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. היתרי בניה יותנו באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

15.2 היתרי בניה לתכליות ושימושים הבאים

חייבים באישור משרד הבריאות:

- 1.1 שטח לבנייני ציבור.
- 1.2 שטח ציבורי פתוח – מזרקות, בתי שימוש ציבוריים ומתקני תשתית, תיעול הקשורים למערכות מים ושפכים.
- 1.3 אזור פיתוח שפת הים – שירותי תברואה ורפואה וקיוסקים.
- 1.4 אזור פיתוח שפת ים ג' – בתי קפה ומסעדות.
- 1.5 אזור מלונאות ונופש – אכסניות נוער, קפיטריה ובריכת שחיה.
- 1.6 שטח למתקנים הנדסיים – מתקני ביוב.

15.3 תנאי להיתרי בניה לאכסניית הנוער יהיה קבלת אישור משרד התיירות ובנייתה בהתאם לתקניו.

16. הוראות כלליות לגבי עיצוב ארכיטקטוני פרטי בניין ופרטי פיתוח

1. מיקום הבניינים וגובהם יהיה מחייב כמופיע בנספח הבינוי והפיתוח.
2. כל קירות החוץ של הבניינים יהיו מבלוקי סיליקט, או לבנים מסיליקט בגוון צהוב בהיר, או מאבן טבעית מרובעת.
3. חלונות דלתות תריסים ומעקות יבוצעו מ-u.p.v.c או עץ סורגים יבוצעו מפלדה מחושלת ויגולונו ויצבעו.
4. העמודים והקירות בפיתוח השטח יהיו מבלוקי סילקט, בגוון צהוב בהיר או לבנים מסילקט בגוון צהוב בהיר. הקופינג - מבטון או אבן טבעית 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 מכל סוג של ברזל או אלומיניום.
5. בתחום 50 מ' מקו המים יותר לבנות פרגולות וסוכת מציל עשויים מעץ.
6. במגרש מס' 1 יותר ביצוע גגות משופעים שיכוסו ברעפי חרס אדומים. במגרשים מס' 5, 5א', יהיו גגות שטוחים מרוצפים.

17. תשתית:

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאישורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית אשדוד.
- כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב

התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

תכניות מערכת השפכים ומערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

18. תשתיות חשמל:

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 המשיך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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.

19. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

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

21. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מאישורה.



חתימת יוזם התכנית

חתימת בעלי הקרקע

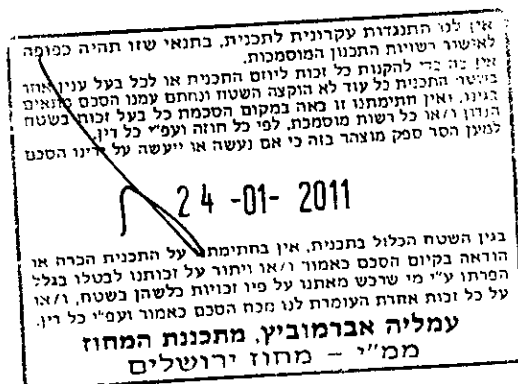
מינהל מקרקעי ישראל

עיריית אשדוד

לוטנר-ברגמן אדריכלים בע"מ
רח' יד חרוצים 4, ירושלים 93420
טל: 02-6736471, פאקס: 02-6736470
lb@lotner-bergman.co.il
ח.פ. 5177289

חתימת המתכנן

לוטנר - ברגמן, אדריכלים בע"מ
יד חרוצים 4 ירושלים 93420
טל: 02- 6736471



תאריך: 09.08.2010