

טלמורא

עיריית אשדוד
תכנון עיר

27-05-2021

נתקבל

מינהל התכנון- מחוז דרום
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
24/113/03/3
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/11/21
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון

לשכת התכנון ומחוז דרום
06-06-2021
נתקבל

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
1/7/21 9-22
מיום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 24/113/03/3

קביעת יעודי קרקע
ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס' 113/03/3, לתכנית מס' 101/02/3
ולתכנית מס' 70/101/02/3

אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
החליטה בשיבת ועדת משנה/מליאה
מס' 200408 מתאריך 12/5/04
מס' 200504 מתאריך 9/2/05
מס' מתאריך
להמליץ לאשר תכנית מס' 24/113/03/3
שינוי לתכנית מס' 113/03/3, 70/101/02/3, 101/02/3
אד"ר דוד ורון
מחנכס הועדה
יורד ורד
לשכת התכנון ומחוז דרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

מבוא לתכנית 24/113/03/3

הפרוייקט ממוקם ברובע ד', בסמוך ל"חוף הקייטנות", ואשר במהלך הזמן כונה "חוף הקשתות" - בשל האופי הארכיטקטוני של המבנים הקיימים במגרשים אלו. מאחר והפרוייקט נבנה על פי תכנית שמסיבות טכניות בוטלה, התוכנית המפורטת באה כדי לקבוע מסגרת תכנונית למגרשים 1,2,3 כאזור משולב שפת הים ומסחר.

כמו כן, התכנית מסדירה סטייה בין חלקות 5, 6 ו-7 שנרשמו מחדש במהלך השנים האחרונות ובסטייה מהמצב הקיים בפועל.

1 . שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס': 24/113/03/3
 קביעת יעודי קרקע ואיחוד וחלוקת מגרשים
 בהסכמת בעלים
 שינוי לתכניות מס' 113/03/03 , 101/02/3 , 70/101/02/3

2 . המקום:

מחוז : הדרום
 נפה : אשקלון
 מקום : אשדוד- חוף הקשתות
 גוש : 2790 , 2791 , 2076 חלקה: 5 , 6 , 7 , 19 , 20 , 21
 חלקה (חלק): 2 , 4 , 9 , 23 , 25 , 93 , 175
 'ד 107.552

3 . שטח התכנית:4 . בעלי הקרקע:

מגלשוילי בלה - הציונות 1/23 , אשדוד
 מגל מיכאל - הציונות 1/23 , אשדוד
 קשתות נכסים בע"מ - רח' 4 אמהות 1 , אשדוד
 זכאי להרשם כבעלים:
 יצחק פוגל - רח' האלמוגים 20 , אשדוד
 עיריית אשדוד- רח' הגדוד העברי 10
 מדינת ישראל

5 . יזם התכנית:

קשתות נכסים בע"מ - רח' 4 אמהות 1 , אשדוד
 קידר גיא ו קידר גרצל - ת.ד. 354 , אשדוד
 יצחק פוגל - רח' האלמוגים 20 , אשדוד

6 . מגיש התכנית:

קשתות נכסים בע"מ - רח' 4 אמהות 1 , אשדוד
 קידר גיא ו קידר גרצל - ת.ד. 354 , אשדוד
 יצחק פוגל - רח' האלמוגים 20 , אשדוד
 עיריית אשדוד- רח' הגדוד העברי 10

7 . עורך התכנית:

רפאל גרינפלד - אדריכל ובונה ערים
 רח' עזרא 15 , אשדוד טל: 08-8645318

8 . מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן
 "הוראות התכנית")
 תשריט הערוך בקנ"מ 1:625 (להלן "התשריט")
 תכנית בינוי מנחה ומחייבת מבחינת גבהים,
 מיקום התוספות והשימושים לאולמות שמחות
 ומסעדות, מיקום השילוט, חתכים ופרטים,
 הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי")
 נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה (להלן "נספח

תנועה וחניה").
המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכניות מס' 113/03/03,
101/02/3, 70/101/02/3 בתחום גבולות תכניות אלו,
וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה פרט
לשינוי המוצע בתכנית זו.

10. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים ומבנה קיים באזור
חוף הים ("חוף הקשתות"), וקביעת יעוד לאזור משולב
שפת הים ומסחר, אזור שפת הים, שצ"פ,
דרך וחניה ציבורית- הנחיות והוראות בניה.
הסדרת סטייה בין חלקות רשומות 5, 6 ו-7 שנרשמו
מחדש במהלך השנים האחרונות בסטייה מהמצב הקיים.

12. תכליות ושימושים:

אזור משולב שפת הים ומסחר: השימושים
המותירים יהיו: השכרת ציוד ים, קיוסקים, בתי קפה,
מסעדות, מלתחות, שירותים, נקודת מ.ד.א., נקודת
משטרה, אחסון כסאות נוח וציוד הצלה, מגלשות ים,
מועדון ספורט, ברכות שחיה, אולמות שמחה ומסעדות,
בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
אזור שפת הים: השימושים המותרים יהיו: שטח חוף
פתוח לשימוש המתרחצים, עליו יותר לבנות מקלחות
פתוחות, פרגולות וסוכות מציל עשויות עץ. תותר
הקמת טיילת להלכי רגל, מתקני הצללה לאורך
החזית המערבית של המבנה ומבני שירותים משולבים
בפיתוח (קיימים) כפי שמסומן בנספח הבינוי.

שטח ציבורי פתוח: השימושים המותרים יהיו:
מדרכות ורחבות מרוצפות, מדשאות נטיעות וגינון,
תותר התקנת ריהוט רחוב. לא תותר הקמת חניות.

דרכים וחניה ציבורית: פיתוח גנני, תשתיות עיליות
ותת קרקעיות, סלילת דרך וחניה ציבורית.

13. זכות מעבר לציבור

במגרשים מס' 1, 2, 3 תובטח זכות מעבר להלכי
רגל בחזית המערבית- לפי המסומן בתשריט. זכות
המעבר כאמור יעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור
בלשכת רישום מקרקעין

14. זכויות בניה - מצב קיים:

14.1 זכויות בנייה מצב קיים לפי תכנית מס' 113/03/03 לשצ"פ ולאזור שפת הים:

בהתאם לתכנית מפורטת מיוחדת אשר תאושר ע"י הועדות המקומית והמחוזית.

14.2 זכויות בניה מצב קיים לפי תכנית מס' 101/02/3 : אזור פיתוח שפת הים בהתאם לתכ' מפורטת לאזור, בהתאם לרשימת התכליות אולם השטח המבונה לא יעלה על 10% משטח המגרש.

15. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע:

יעוד מגרש	מס' מגרש	שטח חלקה במ"ר	היקפי בניה מרביים לקומה ב-%						מס' מגרש	אזור משולב שפת הים ומסחר		
			מרבית מס' קומות	מרבית חכסית %	סה"כ שירות %	סה"כ עקרי %	למטרות				למטרות	
							עיקריות %				עיקריות %	
							מתחת 0.0 -	מעל 0.0 -			מתחת 0.0 -	מעל 0.0 -
לפי נספח הבינוי	מרתף 3+	79.49	82.95	153.05	ק'-34.20 א'-11.00 גג-25.00	12.75	ק'-45.29 א'-55.71 גג-	52.05	3003	1		
	מרתף 2+	80.12	67.11	67.08	ק'-46.04 א'-6.00 גג-	15.07	ק'-34.08 א'-33.00 גג-	-	2802	3		
	מרתף 3+	66.22	97.48	115.76	ק'-27.22 א'-6.00 גג-25.00	39.26	ק'-39.00 א'-44.00 גג-	32.76	3202	2		

הערות: 1. גובה מרבי של המבנים יהיה כמפורט בנספח הבינוי ויכלול קומה טכנית בעלת גובה כולל של 2.20 מ' כולל הגג עם קרוי מחומרים קלים בלבד. במסגרת קומה זו ניתן לבנות פירי מעליות ומדרגות כגורה הנדרש על פי חוקי ותקנות הבניה והתקן.

16. עיצוב אדריכלי:

וחומרי גמר

הבניין יצופה בחומרים עמידים, כראוי למיקומו של הפרוייקט על חוף הים, כגון: פסיפס קרמי / זכוכיתי- בגוון לבן, ואחיד בכל הפרוייקט. בקומה ב' יותר קירוי מחומרים קלים בלבד ושילוב של קירות מסך מאלומיניום / פלדה וזיגוג זכוכית, אלמנטים מתועשים לכרכובים ורפפות אוורור מאלומיניום, אשר יהיו בעלי עיצוב אחיד בכל הפרוייקט. כמו כן לפרוייקט יהיה פתרון לשילוט אחיד כמפורט בנספח הבינוי. לא יותר כל שילוט או מתקנים על הגג העליון. בקומה ב' לא תותר כל אחסנה או שימוש למעט מתקני מזג אוויר.

17. חניה:

א. החניות לשימושי הקרקע המוצעים בתכנית ימוקמו ב-3 מגרשי החניה בתחום התכנית. לא יוסמכו לחניות הנ"ל שמושי קרקע נוספים, ציבוריים או פרטיים, הממוקמים מחוץ ובסמיכות לתכנית. ב. היתרי בניה יינתנו בתנאי אשור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות.

18 . הנחיות כלליות:
לתשתיות
כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות
ויבוצעו באישור ובתאום עם הרשויות
המוסמכות.

1 . 18 . חשמל:
הוראות בינוי ופיתוח
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 קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו	5.00 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36.00 מ'

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

- 2 . 18 . תקשורת:
תכניות תקשורת, טלפון, טל"כ וכו' יאושרו
ע"י בזק ומהנדס העיר.
3 . 18 . ניקוז:
תכניות הניקוז יאושרו ע"י מנהל ההנדסה
ובתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4 . 18 . ביוב:
תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות
המוסמכות.
5 . 18 . אספקת מים:
תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים
לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים
אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה
תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים
חוזרת (מז"ח) בראשי מערכות אספקת המים ובכל
מקום בו קיים פוטנציאל לזיהום מי השתיה.

19 . חברת ניהול
ואחזקה:
כל הפרוייקט ינוהל ויתוחזק ע"י חברת ניהול
ואחזקה אחת.

20 . תנאים למתן
א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י

היתרי בניה:

תכנית זו ועפ"י בקשות להיתר בניה הכוללות תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית, הכוללת עיצוב חזותי אחיד לכל המבנים, תוך שימוש בחומרים המתאימים לבניה בחוף הים, וכן תכנית פיתוח.

ב. היתרי בניה יינתנו בתנאי ביצוע בפועל של פיתוח סביבתי בהתאם לתכנית פיתוח לכלל המגרשים 1, 2, 3 ובתאום עם העירייה. התכנית תכלול לפחות את המרכיבים הבאים: שדרוג החזיתות, טיפול במעטפת הבניינים, שפוף עמודי תאורה, שילוט אחיד, מרזבים, צנרת וגינון.

ג. תנאי להוצאת היתרי בניה לפרגולות יהיה הכנת תכנית כוללת למתקני הצללה בחזית המערבית ותכלול סוג חומרים, עובי קורות, צבע וכו'.
ד. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית לצורכי רישום אשר תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
ה. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת המים, ותנאי תברואה נאותים.

ו. הסבה של מגרשים מסחריים לאולמות אירועים יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
ז. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אשור העירייה להסכם ניהול בין מגישי התכנית לחברה מנהלת במגרשים 1, 2, 3

21 . חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

22 . הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצורכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

23 . תאריכי ושלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.

0

24. חתימות:

יזם התכנית: קידר גיא

קידר גרצל

קשתות נכסים בע"מ

ח.פ. 514052984

יצחק פוגל

מגיש התכנית: קידר גיא

קידר גרצל

קשתות נכסים בע"מ

ח.פ. 514052984

יצחק פוגל

עיריית אשדוד



בעל הקרקע: מגלשויילי בלה

מגל מיכאל

קשתות נכסים בע"מ

ח.פ. 514052984

קשתות נכסים בע"מ

מדינת ישראל

זכאי להרשם כבעלים:

יצחק פוגל

עיריית אשדוד



עורך התכנית: רפאל גרינפלד

אדריכל ובנויה

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

תאריך: 01.06.2020