

1-2509

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 42/114/03/3
 לשכת התכנון המחוזית
 20.03.2002
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 17.03.2002
 נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 42/114/03/3
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5מ4
 19/04/02

הגידול המתמיד בהיקף המטענים הנפרקים היקף הפעילויות הצפוי בנמל בשנים הבאות התפעוליים הקיימים.

גם מספר כלי הרכב שפוקדים את הנמל, ובעיקר המשאיות הכבדות המובילות מכולות ומטענים שונים, הולך ורב.

עובדות אלו מחייבות לערוך, בין היתר, שינויים במערך שערי הכניסה לנמל שיתנו פתרון הולם לבעיות הצפויות וימנעו היווצרות פקקי תנועה בנמל ובקרבתו.

כיום משמשת דרך לסקוב כדרך גישה יחידה לנמל ונעים עליה סוגי רכב שונים וביניהם משאיות כבדות, גוררות, ציוד הנדסי כבד, שיעדם הוא הנמל ולצידם נעים כלי רכב אחרים - בעיקר פרטיים הפוקדים את צפון העיר אשדוד.

בתכנית זו מוצע להפריד בין תנועת כלי הרכב שפוקדים את הנמל לבין כלי הרכב האחרים שמשתמשים בדרך לסקוב. ההפרדה תאפשר לסגור את דרך לסקוב, לגדר אותה ולהשתמש בה כציר תנועה נמלי שעליו ינועו אך ורק כלי הרכב בתוך הנמל. יצוין שדרך לסקוב הקיימת נסללה במימון רשות הנמלים והרכבות ועל מקרקעין שבבעלותה.

כמו כן תסלל דרך שירות מיוחדת, מקבילה לדרך לסקוב וממזרח לה אשר תתן פתרון למשתמשים בעורף הנמל מבחינת גישות ומעבר חופשי ללא עומס תנועה עוברת אל העיר וממנה.

למשתמשים בדרך לסקוב הנוכחית, לשם מעבר אל העיר וממנה, יתן פתרון עי"י סלילת דרך חדשה ונפרדת אשר תחבר את הכביש הארצי - מס' 41 - עם רחוב הרצל. תוואי הדרך החדשה מאושר. דרך זו תיסלל במימון רשות הנמלים.

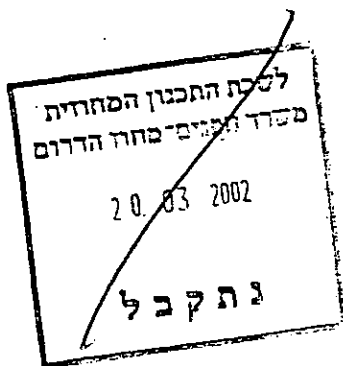
סלילת המשך רחוב הרצל עד לכביש הארצי תאפשר זרימה שוטפת של התנועה לאשדוד וממנה וגם תקטין את הסכנות הנוכחיות בדרך לסקוב שנובעות מתנועה מעורבת של כלי רכב כבדים ואיטיים עם רכב פרטי ומהיר.

סגירתה הפיזית של דרך לסקוב תבצע רק לאחר סלילת דרך השירות המיוחדת וסיום סלילת המשך רחוב הרצל עד כביש 41 ופתיחתו כציר תנועה חלופי לדרך לסקוב.

מס' 42/114/03/3
 33/114/03/3
 42/114/03/3
 חוב"ר ז' ריקרא
 חתימה
 12.3.02
 יו"ר ועדת בנין ערים

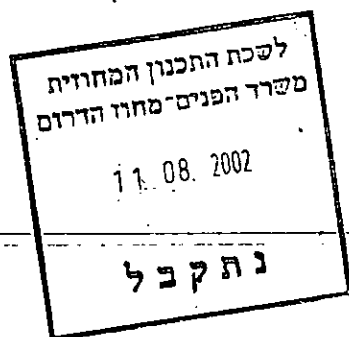
אשר: חיה אלעד-גרינברג
 מנהלת מחלקת תכנון עיר
 עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד



- 1 -

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



42/114/03/3 א'

תוכנית מפורטת מס'

114/03/3 שינוי לתכניות מפורטות מס'

33/114/03/3

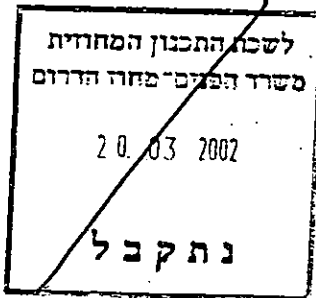
186/03/11

עורף נמל אשדוד - דרך לסקוב

הדרום	מחוז:
אשקלון	נפה:
אשדוד	עיר:
עורף נמל אשדוד	המקום:
גוש 466 - חלק מחלקות: 2, 17, 20, 42, 62.	גושים:
גוש 467 - חלק מחלקות: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17.	
גוש 2058 - חלק מחלקות: 13, 20, 22.	
גוש 2059 - חלק מחלקות: 1, 5, 6.	
גוש 2060 - חלק מחלקות: 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9.	
354.08 ד'	שטח התוכנית:
רשות הנמלים והרכבות	יוזם התוכנית:
רשות הנמלים והרכבות	בעל הקרקע:
גב-ים	חוכרים:
חסון - ירושלמי - מהנדסים יועצים בע"מ	המתכנן:
פברואר 2002	תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע"מ אר"מ



שם התכנית:

התכנית תקרא, תכנית מפורטת מס' 42/114/03/3 עורף נמל אשדוד - דרך לסקוב שינוי לתכניות מפורטות מס' 33/114/03/3 114/03/3 186/03/11

מסמכי התוכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב מתוכם 3 דפי טבלת איזון (להלן הוראות התוכנית)
ב. תשריט בק.נ.מ. 1:2500 (להלן "התשריט").
ג. נספח תנועה וחותך טיפוס מנחה בק.נ.מ. 1:1000, להלן הנספח.

יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מס' 114/03/3, 186/03/11 ו- 33/114/03/3 בתחום גבולות תכנית זו.

מטרות התוכנית:

- הסדרת דרך לסקוב כציר תנועה תפעולי נימלי ע"י שינויים ביעדי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.
- איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- שינוי תוואי מסוע הפחם (התאמה לשטח).

ציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומצוין במקרא.

רשימת תכליות ושימושים:

6.01 אזור תפעולי נמלי

ישמש לציר תנועה לרבות מסוע בשטח התפעולי הנמלי ובו התנועה מוגבלת לרכב, ולציד הקשורים בפעילות הנמל. שינוי מיקום ציר התנועה לא יהווה שינוי לתכנית זו.

6.02 דרך שירות מיוחדת בתחום אזור תפעולי נמלי

ציר תנועה בשטח תפעולי נמלי ובו זכות מעבר לציבור. תוואי ורוחב דרך השירות לפי המסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

6.03 התוכנית משנה קווי בנין במגרשים הסמוכים לדרך מס' 22 בהתאם למסומן בתשריט וללא שינוי בשימושים המותרים ובזכויות הבניה.

6.04 דרכים

ישמשו לכבישים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית. תוואי הדרכים ורוחבן עפ"י המסומן בתשריט.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



6.05 אזור אחסנה ותעשייה הקשורה לנמל.
שטח רזרבה לתכנון הצטלבות דרכים.
שטח ציבורי פתוח.
 הזכויות והשימושים לפי תוכנית 114/03/3.

6.06 שטח לרפרצלציה - שטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה (ראה טבלת איזון, איחוד וחלוקה חדשה דף מסי 4).

7. תנאים להוצאת היתר

7.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית ביטוי ופיתוח שתוגש לצורך הוצאת היתרי הבניה.

7.2 התוכנית תמומש רק לאחר סלילת דרך מצומת הרצל / S עד צומת הרצל / דרך 41 וכן סלילת דרך השירות המיוחדת.
 סלילת דרך הרצל תהיה עפ"י תכנית ברת תוקף.

7.3 תנאים לסלילת דרך השירות המיוחדת

(1) היזם יבטיח הרחבת תשתית דרך הגישה למתקן התדלוק שבגוש 467 מגרש מסי 113 בשטח המסומן לכך ומצוין באות A בנספח התנועה.

(2) שער ג' או שער ה' (המסומנים בנספח) יפתחו בהתאם לשיקול דעתו של מנהל הנמל אשר יקח בחשבון את צורכי תפעול של משתמשי עורף הנמל הדרומי.

8. מערכות תשתית:

תכנון וביצוע מערכות התשתית יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

8.1 אספקת המים

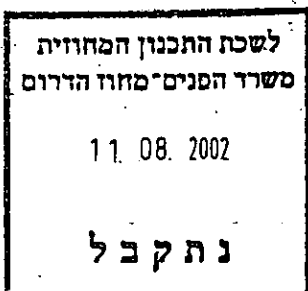
תהיה מרשת אספקת המים של נמל אשדוד והעיר אשדוד.

8.2 ניקוז מי גשם

על ידי ניקוז טבעי או צינורות, בתיאום עם מערכות ניקוז קיימות באזור.

9. ביצוע התכנית:

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים.



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. LTD.
 LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING
 9, Mozir, Tel-Aviv, 62963
 Fax: 03-6046146, Tel: 03-5469111-5



חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ
 שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית
 רח' מוזיר 9, תל-אביב 62963
 טל': 03-5469111, פקס: 03-6046146

ד.אלקטרוני: <http://intenn.com.il> E-mail: erez@zce-eng.co.il

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc.) - ENGR. R.E APPRAISER
GIL HERZBERG - R.E APPRAISER - Geographer
EREZ COHEN - R.E APPRAISER - Geographer
DR. GAD NATHAN - R.E APPRAISER
ZEEV KOPATZ (M.B.A.) - R.E APPRAISER - Economist
ZAHU TENE - R.E APPRAISER
ODED LEVY - R.E APPRAISER - Geographer
YOAV KOKHAVI - R.E APPRAISER - Economist

10. 10. 2001

נ ת ק ב ל

חתימה:

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
 יעקב כהן - מהנדס אזרחי, שמאי מקרקעין
 גיל הרצברג - גאוגרף, שמאי מקרקעין
 ארז כהן - גאוגרף, שמאי מקרקעין
 ד"ר גד נתן - שמאי מקרקעין
 זאב קופטש - כלכלן ושמאי מקרקעין
 צחי טנא - שמאי מקרקעין
 עודד לוי - גאוגרף ושמאי מקרקעין
 יואב מוכבי - כלכלן ושמאי מקרקעין
 אבי כהן - כלכלן ושמאי מקרקעין

AVI COHEN - R.E APPRAISER - Economist

משרד הפנים - מחוז הדרום

20.03.2002

נ ת ק ב ל

תאריך: 26-6-2001
 סימנו: Md-let2000
 610-2000

תכנית 42/114/03/3 א' - דרך לסקוב, אשדוד

טבלת איזון, איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

11.08.2002

נ ת ק ב ל

א. **רקע כללי**

תכנית 42/114/03/3 א' חלה בשטח 354.08 דונם.

מתוך שטח זה נכללים בתחום לאיחוד וחלוקה כ 30.2 דונם בלבד, המסומנים כמגרשים 1,2, לאורך דרך לסקוב וידועים כחלקים מחלקות 5,6, בגוש 2059 וחלקים מחלקות 4-8 בגוש 2060.

בתחום זה מוצע שינוי יעוד מאזור תעשייה ואחסנה, דרך ורזרבה להצטלבות דרכים, לאזור תפעולי נמל ודרך שירות מיוחדת.

על פי נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין הבעלות בשטח הנ"ל רשומה ע"ש רני"ר בשלמות.
 על פי הנסחים רשומות זכויות חכירה על חלק מהחלקות כלהלן:
 חלק מחלקה 5 בגוש 2059, וחלק מחלקות 4,7 בגוש 2060 מוכר לדורות לתקופה של 35 שנה לחבי גב ים קרקעות בע"מ על פי שטרי חכירה שנרשמו ביום 2-6-1974.
 חלק מחלקה 4 בגוש 2060 מוכר למפעלי ים המלח בע"מ לתקופה של 23 שנים המסתיימת ביום 31-3-1990. (בהתאם לבדיקה שערכתי תחום החכירה אינו בתחום התכנית המוצעת)
 בטבלת האיזון הוקצו זכויות לכל אחת מחלקי החלקות הכלולות בתחום לאיחוד וחלוקה חדשה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

20.03.2002

נתקבל

הזכויות הוקצו בבעלות משותפת בכל אחד ממגרשים 1 + 2 כמפורט בטבלה.

השווי היחסי נשמר בהקצאה בקרקע - אין תשלומי איזון.

יעדן של יתרת שטח החלקות שאינו נכלל בטבלת האיזון, אינו משתנה.

ב. עקרונות ושיקולים לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון

1. מצב סיים

1.1 הובאו בחשבון שטחי החלקות הנכנסות לתחום האיחוד והחלוקה, יעדן על פי תכנית בתוקף ומיקומן.

1.2 שווי החלקות חושב על פי מקדם שווי לכל יעד כמפורט בטבלת ההקצאות:

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

11.08.2002

נתקבל

מקדם 1.0 - אזור תעשייה ואחסנה

מקדם 0.1 - זרבה להצטלמות דרכים

מקדם 0.1 - דרכים

2. מצב מוצע

2.1 הובא בחשבון יעד המגרשים המוצעים, ושטחם.

2.2 שווי מגרשים המיועדים לאזור תפעולי נמלי הוערך במקדם 1.

2.3 שווי דרך שירות הוערך במקדם 0.1.

2.4 חישוב שווי המגרשים נערך באמצעות הכפלת שטח כל מגרש במקדם שווי המגרש.

3. איזון

3.1 בעריכת ההקצאות הובאו בחשבון הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ו' לחוק התכנון והבניה:

א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

ב. שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י

החלוקה באותו מתחם, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל

ההקצאה ביחס לשוויים של סה"כ המגרשים הקודמים".

3.2 זכויות החכירה של החוכרים הרשומים נותרות במקומן בהתאם לחוזי החכירה ותרשומה

בתחום מגרש מס' 2 (דרך שירות מיוחדת).

3.3 אין תשלומי איזון, הזכויות אוזנו בדרך של הקצאת שטח התואם לזכויות היחסיות.



לוט: טבלת הקצאות ואיזון

הערות: רכישות הרכיבים נעולות במקומן ברשות הממוכנת על פי חוקי ההכרזה והרשמה בתחום מגרש מס' 2.
אין שינוי בעוד ימרת התלקות שמתוך לשטח לאיחוד ותלקות חדשה.



עיריית אשדוד

20. ~~03~~-2002

נתקבל

11. 08. 2002

נ ת ק ב ל

פז

אריה גביש
מנהל נמל אשדוד

- 7 -

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
20.03.2002
נתקבל

אריה גביש
מנהל נמל אשדוד

חברת חסון-ירושלמי
מהנדסים יועצים (1975) בע"מ
רח' פרום 9, תל-אביב
טל: 5278887-03

ד"ר אריה שהוש
סמנכ"ל לתפעול ותכנון

10. חתימות:

ד"ר אריה שהוש
סמנכ"ל לתפעול ותכנון

יוזם ומגיש התכנית:

בעל הקרקע:

עורך התכנית: חסון ירושלמי - מהנדסים יועצים בע"מ

חברת חסון-ירושלמי
מהנדסים יועצים (1975) בע"מ
רח' פרום 9, תל-אביב
טל: 5278887-03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
11.08.2002
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

פז