

לשכת התכנון והתערוכה
 ביטול תוכנית תכנון
 14.12.2004
 בתקלה

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית לתכנון ובניה

תכנית מתאר מס' 108/101/02/3
 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
 שינוי לתכנית מתאר מס' 23/101/02/3,
 לתכנית מפורטת מס' 124/03/3
 ולתשריט איחוד וחלוקה תאר"ח/233

אודי חיה אלעד-גרינברג
 מנהל מחלקת תכנון העיר
 עיריית אשדוד

אודי בני מנדמן
 מהנדס העיר
 עיריית אשדוד

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מל"ח) לתכנון ובניה
 החליטה בשיבה מס' 2008/25 ליום 25/6/03
 לאשר את הבקשה וסא"ל 23/101/02/3
 תוכנית זו תיקרא 108/101/02/3
 תאריך: 30.11.04
 יו"ר ועדת בנין ערים

108/101/02/3
 04/10/04

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 יו"ר ועדת בנין ערים

הודעה על אישור התכנית 108/101/02/3
 כוללת בילקוט הכרסומים מס' 586
 מיום 12/10/04

ליגת המכונן המתמדי
מסודר המוסד לניהול הדיונים
18.12.2004
נתקבל
מצפון 'י' ממערב

דף מבוא לתכנית מס' 108/101/02/3

הרובע המיוחד ממוקם בחלקה המזרחי של העיר אשדוד וגובל ברובעי המגורים ט' מצפון, י' ממערב, אזור תעשיות עתירות ידע ממזרח והדיונה הגדולה מדרום.

בחלקו הצפוני משיק הרובע לשדרות מנחם בגין המשמש כעורק תנועה ראשי החוצה את העיר ממזרח למערב ומגיע עד המרינה.

יעודו של הרובע בתכנית המתאר הינו למוסדות על עירוניים כגון: בתי חולים, מוסדות רפואיים, מוסדות להשכלה גבוהה, אוניברסיטה, מוסדות ומתקני ספורט ואזורי מסחר מיוחדים.

התכנית הנדונה מקצה מגרש להקמת שלב א' עבור מוסד להשכלה גבוהה, אוניברסיטה וכו' לעיר אשדוד בהתאם לבינוי המצורף.

תכנית המוצעת זו, המגרש 8, עבור מתקנים הנדסיים תשמש לברכת מים המשרתת את כל האזור הדרומי של העיר.

הוכרזה
התכנית
למכרז

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר 108/101/02/3 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים (להלן "התכנית") שינוי לתכנית מתאר מס' 23/101/02/3, לתכנית מפורטת מס' 124/03/3 ולתשריט איחוד וחלוקת מס' תאר"ח/233.



2. נתוני התכנית: מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשדוד, רובע מיוחד, שד' מנחם בגין פינת שד' אלטלנה ובקרבה לדרך מס' 4 ארצית.
נ.צ. - 117/875, 117/125, 132/250, 131/625.

גושים וחלקות: גוש: 181 חלקה 27 וחלקי חלקות: 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 60.

גוש: 2022 חלק מחלקה: 2.

גוש: 2023 חלק מחלקה: 4, 12.

מגיש התכנית: עיריית אשדוד

בעלי הקרקע: עיריית אשדוד ומינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים, מ.ר. 17606 רח' ריב"ל 18, תל-אביב טל: 03-6885380 פקס: 03-6885381

שטח התכנית: 95.873 דונם.

3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:

(א) 7 דפי הוראות כתובים (להלן "הוראות התכנית").

(ב) תשריט התכנית ערוך בק.נ.מ. 1:2500 (להלן: "התשריט").

(ג) נספח בינוי ופיתוח מנחה לתכנית הנ"ל בקנ"מ 1:2500 (להלן "נספח בינוי").

(ד) נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה לתכנית בקנ"מ 1:1250 (להלן "נספח תנועה").

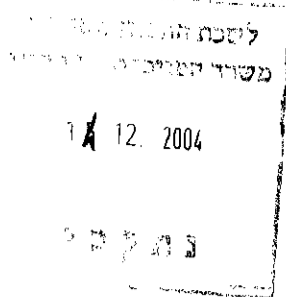
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכניות מס' 23/101/02/3, 124/03/3 כולל תשריט איחוד וחלוקה מס' תאר"ח/233 בתחום תכנית זו. על התכנית חלות הוראות תכנית מתאר אשדוד 101/02/3 על תיקוניה.

5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

Handwritten signature



6. מטרת התכנית:

6.1

הקמת מוסד להשכלה גבוהה, מכללות, אוניברסיטה ומתקן הנדסי כמפורט להלן:

6.1.1 שינוי יעוד הקרקע משטח לבנייני ציבור לשטח למוסדות להשכלה גבוהה ולשטח למתקן הנדסי.

6.1.2 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

6.1.3 קביעת שטחי הבניה המרביים עבור מוסדות להשכלה גבוהה ל-125,348 מ"ר שמתוכם 64,285 מ"ר מהווים שטחים עיקריים ועבור שטח למתקן הנדסי - 4,437 מ"ר שמתוכם 2,220 מ"ר מהווים שטח עיקרי.

6.1.4 קביעת קווי בנין מרביים לבניוי המוצע לרבות קווי בניין אפס תת-קרקעיים ומס' קומות.

6.1.5 קביעת מגבלות גובה הבניין המרבי.

6.1.6 קביעת מגבלות בגין קיומו של אתר עתיקות.

6.1.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6.1.8 קביעת הוראות והנחיות לעינין עיצוב ארכיטקטוני.

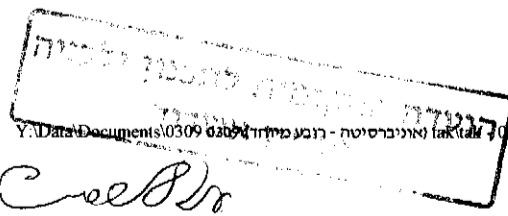
6.1.9 צירוף נספחי בינוי וחניה הכוללים הנחיות בנוגע לפיתוח השטח וקביעת שטחים לחניה.

7. תכליות ושימושים:

7.1 שטח למוסדות להשכלה גבוהה, מגרש 3 השטח מיועד להקמת מוסדות להשכלה גבוהה, מכללות ואוניברסיטה הכוללים פקולטות, מבני מנהלה, מרכז ספורט, מבני שרותים נלווים לסגל ולסטודנטים ומבני תחזוקה. השטחים למטרות שירות מיועדים עבור מחסנים, חדרי מכונות, מרכז תחזוקה, חדרים טכניים הנדרשים לתפעול המוסדות.

7.2 שטח למתקנים הנדסיים מגרש מס' 8 מיועד לבריכת מים, מבנה משאבות, משרדים, מטבח, מחסנים וחדרים טכניים הנדרשים לתפעול המתקן.

7.3 דרכים מיועדות למעבר כלי רכב, הולכי רגל וכן לגינון, מעבר תשתיות עליות או/ו תחתיות.



14.12.2004

9. חניית כלי רכב:

בשטח תכנית זו תהיה החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר אשדוד, כאשר 40% מכמות החניות הנדרשות בחניה עילית ו - כ 60% בחניות תת-קרקעיות.

10. תשתיות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת ומתקנים הנדסיים - וכל אלו לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

רשתות אספקת החשמל, התקשורת והכבלים וכו' תהיינה תת-קרקעיות, תחנות טרנספורמציה תהינה בשטחים הציבוריים הפתוחים ובתאום עם חברת החשמל והועדה המקומית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

10.1 חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים 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 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 קווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

10.1 אספקת מים:

תכניות המים יתואמו ויוטנו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו לרשת המים העירונית.

10.2 ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויוטנו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ויתחברו לרשת הביוב העירונית, לא יאושרו פתרונות אחרים.

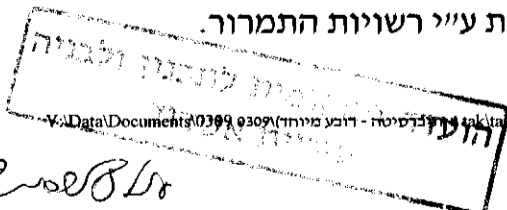
10.3 פסולת בנין:

בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

11. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ותכנית עיצוב ארכיטקטוני מחייבת, שתאושר ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת התרי בניה.

2. התרי בניה יותנו באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.



Handwritten signature

12. תכנית עיצוב ארכיטקטונית:

31 01 2005

למבני המכללות בקמפוס ולבינוי תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטונית מחייבת הכוללת תשריט עיצוב החזיתות, תכנית בינוי ופתוח באישור הועדה המקומית לפי התנאים דלהלן:

- א. תשריט חזיתות ראשיות של המבנים והקשר העיצובי והאורבני למבנים סמוכים, בקני"מ לפי דרישות מהנדס העיר.
- ב. תכנית בינוי בקני"מ לפי דרישות מהנדס העיר על רקע תכנית מדידה מאושרת שתכלול העמדת מבנים ופיתוח השטחים הציבוריים, דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל, חניה, כולל דרכי גישה לחניית תת-קרקעיות - באישור גורמי תחבורה מוסמכים, מיקום מכולות אשפה, טלפונים ציבוריים, ברזי שריפה, תאורה, ריהוט רחוב. התכנית צריכה להבטיח המשכיות עיצובית עם מבנים שכנים, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- התכנית תגדיר לפי הצורך חלוקה למגרשי בניה משניים, שלבים, ויחידות מינימליות לביצוע.
- ג. תכנית תשתיות של מים, חשמל, תאורה, טלפון, תקשורת, טלוויזיה, גז, ביוב, ניקוז, אינסטלציה, מיקום חדרי שנאים וחדרי בזק, מיקום ברזי שריפה, טלפונים ציבוריים וכו'.
- ד. מפרטי העיצוב והפיתוח יכללו חומרי גמר:

(1) לבנינים יהיו הציפויים קשיחים כגון אבן, אלומיניום, זכוכית ועוד באישור מהנדס העיר.

(2) חומרי הגמר לפיתוח (קירות, תומכים, גדרות, ריצופים, ריהוט רחוב וכו') יהיו בהתאם לתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס העיר.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

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

14. חלוקה ורישום:

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

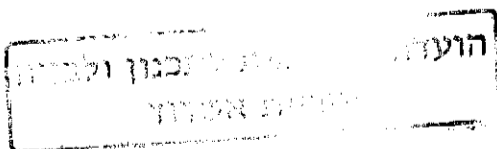
15. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את עבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

16. תאריכי ושלבי ביצוע:

16.1 תחילת ביצוע 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

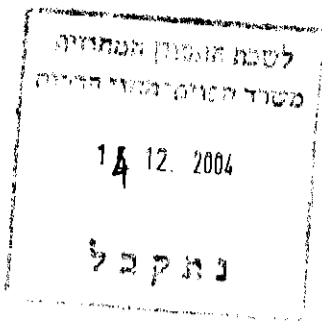
16.2 תנאי לבנית שטחי בינוי במגרש מס' 3א' מעבר ל - 45,915 מ"ר (שטח עיקרי+שטח שרות מעל לקרקע) מהיקף הבניה האפשרי הוא התקנת רמזורים בצמתי אלטלנה - כביש מס' א', ואלטלנה - כביש מס' 2, וגל ירוק ביניהם לבין צומת אלטלנה - בגין או לחילופין עפ"י דרישת רשות התמרור המקומית או המרכזית.



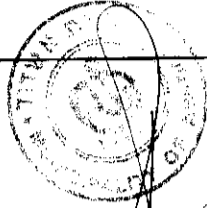
Handwritten signature

17. חתימות ואישורים:

חתימת מגישי התכנית:

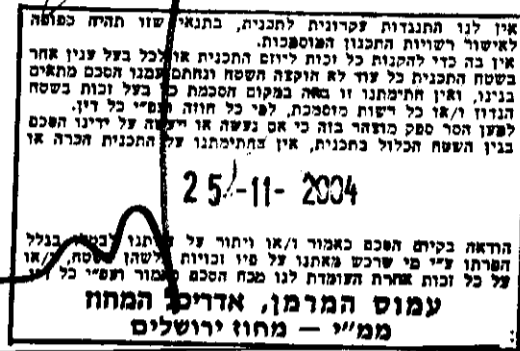


הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד:



חתימת בעלי הקרקע:

עיריית אשדוד:



מינהל מקרקעי ישראל:

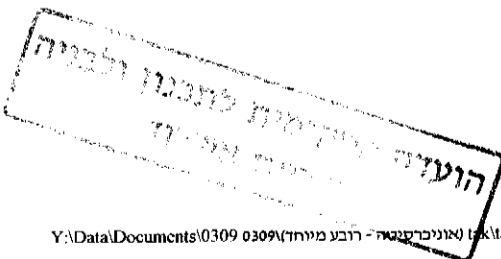
קבוצת אדריכלים בע"מ

אני מאיד אדריכלים ומתכנני שנים
ריבל 18 ת"א 67778
טל. 6885380 פקס. 6885381

חתימת עורך התכנית:

חתימת הרשות המאשרת:

תאריך: 05.02.04, 06.01.04, 14.12.03, 10.12.03, 01.12.03, 04.11.03, 14.08.03, 24.06.03



Handwritten signature