

לשכת התכנון המקומית
 מחוז הדרום
 11.07.2005
 נתקבל

[Handwritten signature]
 העתק מעורר
 12.7.05

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 רובע מיוחד

תכנית מתאר מס' 105/101/02/3

שינוי לתכנית מתאר מס' 23/101/02/3
 ולתכנית מפורטת מס' 124/03/3

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מלאה) לתכנון ובניה
 החליטה בשיבה מס' 200308 מיום 30/04/05
 לאשר את הבקשה ^{11'2} 23/101/02/3 - 124/03/3
 תוכנית זו תיקרא 105/101/02/3
 תאריך 10/07/05

יו"ר ועדת בנייה
 לשכת התכנון המקומית מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
 10/7/05
 6/6/05
 סגן יו"ר

[Handwritten signature]
 אדרי' חיה אליעזר-גרינברג
 מנהלת מחלקת תכנון העיר
 עיריית אשדוד

הודעה על אישור הכנית מס. 5428
 כרוכזה בילקוט הפרסומים מס. 10/9/05
 מיום

[Handwritten signature]
 אדרי' מנחם
 מחנכס העיר
 עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים סניף תל אביב
11.07.2005
גת קבל

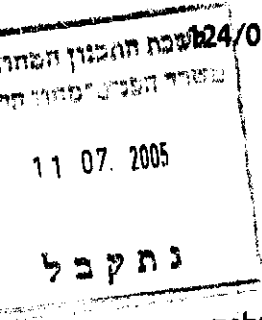
דניאל שרון
12.7.05

דף מבוא לתכנית מס' 105/101/02/3

התכנית באה להקצות שטח של 70 דונם לבית חולים עירוני המיועד לספק את רוב השירותים הרפואיים לאשדוד ויצירת מסגרת תכנונית עבורו ע"י שינוי יעוד קרקע משטח לבניני ציבור למוסדות ציבור והסדרת דרכי גישה אליו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 105/101/02/3 - שינוי לתכנית מתאר מס' 23/101/02/3 ולתכנית מפורטת מס' 124/03/3



הענתק מש"ח
19.7.05

2. נתוני התכנית: מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשדוד, רובע מיוחד, שד' מנחם בגין פינת שד' אלטלנה, בקרבת דרך ארצית מס' 4

גושים וחלקות:

גוש: 2022 חלק מחלקה: 2.

גוש: 2023 חלק מחלקה: 12.

מגיש התכנית: עיריית אשדוד, ת.ד. 28 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: 6885380-03 פקס: 6885381-03

שטח התכנית: 116.057 דונם.

3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

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

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

(ג) נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:2500 (להלן: "נספח בינוי").

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

(להלן: "נספח תנועה").

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אשדוד על שינוייה ולתשריט חלוקה מס' תא"ח/ 233 ומהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 23/101/02/3 ולתכנית מפורטת מס' 124/03/3 בתחום השטחים הכלולים בתכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית:

הקמת בית חולים עירוני לכ- 300 מטות ושירותים נלווים המיועד לספק את רוב השירותים הרפואיים לאשדוד כפי שמפורט להלן:

6.1 שינוי יעוד הקרקע משטח לבנייני ציבור לשטח למוסדות ציבור - בית חולים עירוני.

6.2 קביעת שטחי בניה המרביים ל 236.500 מ"ר מתוכם 70.000 מ"ר המהווים שטחים עיקריים עבור השימושים המותרים.

6.3 קביעת קווי בנין מרביים לבניוי המוצע לרבות קווי בנין אפס תת-קרקעיים.

6.4 קביעת מס' קומות מרבי.

6.5 קביעת מגבלות גובה הבנין המירבי.

6.6 קביעת מגבלות בגין קיומו של אתר העתיקות.

6.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

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

7. תכליות ושימושים:

7.1 שטח למוסדות ציבור - מגרש 2 שטח לבית חולים עירוני שיפותח ע"י הרשות המקומית ו/ או אחרים. בית חולים מתוכנן לכ- 300 מטות ויכלול בנייני אשפוז, מלונת, מעונות סגל, משרדים ובי"ח סיעודי, בניין הנהלה, מרפאות חוץ, מבני משק, מנחת מסוקים ושירותים נלווים.

כמו כן מותרים שימושים מסחריים כגון בתי קפה, חנויות פרחים, תחנת מוניות ששטחם הכולל לא יעלה על 3000 מ"ר.

7.2 דרכים תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיות באישור הועדה המקומית. תיאסר בניה כלשהי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התכנון והמרחב
משרד הפנים - מחוז הדרום

11.07.2005

נתקבל

הגנת משארו
2.7

11.07.2005

הצעת מע"ק
22.2.05

8. הנחיות זכויות בניה:

8.1 טבלת זכויות בניה שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים (עפ"י תכנית 124/03/3)

הערות	קווי בנין		שטח בניה בכל שטח בניה % הקומות	גובה המבנים	שטח מותר לבניה % בקומה אחת	שטח מגורש בדונם	יעוד	מג"מ
	א	ק						
יש לשמור על אופציה לתכנון אדריכלות נוף (קיוסקים, ספלים, פרגולות וכו').	א	ק	120%	10 קומות	40%	70.00	שטח בניני ציבור שטח פרטי פתוח חניה ציבורית דרך מוצעת דרך וחניה פרטית שבילים	2
	צ							

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

8.2 טבלת זכויות הבניה - מצב מוצע:

קווי בנין	קרקעי	תכנית למגורש מבית - 50%	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	סה"כ עיקרי + שרות	הקפי בניה מירביים למגורש במ"ר שרות		מקורה חניה ומתקני עזר	מפלס הקובעות	מפלס הקובעות	מתחת למפלס הקובעות	מפלס הקובעות	מפלס הקובעות	עיקרי	שימושים	שטח	יעוד
						מחלקת המפלס הקובעות	מחלקת המפלס הקובעות										
מג"מ מג"מ	עד גבולות המגורש	50%	2	10	236.500	70.000	70.000	70.000	20.000	6.500				מג"מ מג"מ	70.000	2	שטח למוסדות ציבור
מג"מ	מג"מ													מג"מ מג"מ	70.000		
														מג"מ מג"מ	40.000		
														מג"מ מג"מ	3.000		
														מג"מ מג"מ	4.000		
														מג"מ מג"מ	3.000		
														מג"מ מג"מ	15.000		
														מג"מ מג"מ	5.000		

* גובה הבניה המקסימלי בשטח התכנית לא יעלה על 59.5 מ' מעל פני השטח.

הנדסה
 22.7.05

9. חניה :

תתוכנן בתחום המגרש ובהתאם לתקני החניה של תכנית מתאר אשדוד.

10. היתרי בניה :

- 10.1 היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ותכנית בנוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
- 10.2 היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב , מיס ותנאי תברואה נאותים ולאחר אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה , עריכת חוות דעת סביבתית עפ"י הנחייתם ויתואמו עם רשות העתיקות.
- 10.3 תנאי לבניית שטחי בינוי מעבר ל- 48,250 מ"ר (שטח עיקרי+שרות מעל הקרקע) מהיקף הבניה האפשרי הוא התקנת רמזורים בצמתי אלטלנה - כביש מס' א אלטלנה - כביש מס' 2 , וגל ירוק ביניהם לבין צומת אלטלנה - בגין או לחילופין עפ"י דרישת רשות התמרור המקומית או המרכזית.

11. תשתיות:

א. אספקת מיס - תכניות המיס יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו לרשת המיס העירונית , בראש מערכת אספקת המיס יותקן מכשיר למניעת זרימת מיס חוזרים (מז"ח) . במידה וידרשו מז"חים נוספים , או כל אביזר אחר המשמש להגנה על מערכת אספקת מיס מפני זיהומים מיקרוביאליים וכימיים ינחה משרד הבריאות את התקנותם ומיקומם במערכת.

ב. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המיס לשתייה משאר מערכות אספקת המיס לצרכים אחרים כגון : כיבוי אש , שטיפות , גינון וכו'.

ג. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויונתנו באישור משרד הבריאות אגוד ערים לאיכות הסביבה ויתחברו לרשת הביוב העירונית, לא יאושרו פתרונות אחרים.

ד. 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.

ה. חשמל:

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:
 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.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אדר' חיה אלעזר-גרינברג

מנהלת מחלקת תכנון העיר

עיריית אשדוד

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.

כל מערכות התשתיות תותאמנה עם הרשויות המוסמכות.

העמק מערז
19.7.05

12. הערות איגוד ערים לאיכות הסביבה :

א. **אנרגיה:** מרכז החום של בית החולים לייצור קיטור ולהסקה, יעשה שימוש באנרגיה חשמלית, גפ"מ או גז טבעי. לא יותר שימוש בסולר או מזוט.

ב. **פסולת מוצקה:** תטופל בהתאם לתכנית לאיסוף וטיפול בפסולת כולל פסולת מסוכנת ורעילה לסוגיה (ביולוגית, פתוגנית, פתולוגית, רדיואקטיבית, ציטוטוקסית וכימית). כלי האצירה יותאמו לאיסוף סוגי הפסולת השונים תוך הפרדה בין סוגי הפסולת לסוגה וליעד הטיפול והפינוי שלה.

ג. **חומרים מסוכנים:** כימיקלים מסוכנים, חמצן נוזלי וחומרים דליקים יאוחסנו ויטופלו במתקנים ייעודיים בהתאם לתכנית לאחסון חומ"ס בבית החולים.

ד. **שפכים:** שפכים שמקורם בפסולת ביוגנית פתוגנית יעברו טיפול להשמדת חיידקים ונגיפים לפני החזרתם לרשת הביוב. שפכי מכון הרנטגן ייאספו בנפרד ויעברו למחזור. שפכים אחרים המכילים חומרים מסוכנים או מזהמים בעייתיים יופרדו ויטופלו בנפרד.

ה. **מערכת קירור ומיזוג:** מערכות מיזוג אויר מרכזיות יתבססו על קירור אויר, ללא מגדלי קירור מים.

ו. **שטחים פתוחים בתחום התכנית:** שטחים פתוחים בתחום התכנית ישמרו ככל הניתן את הצמחיה הקיימת ובמיוחד את עצי השקמים.

13. **חלוקה ורישום:**

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

14. **הפקעות לצרכי ציבור:**

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

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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מתחם הדרום
31 01 2005

התקן מש"י
22.7.05

16. חתימות ואישורים:

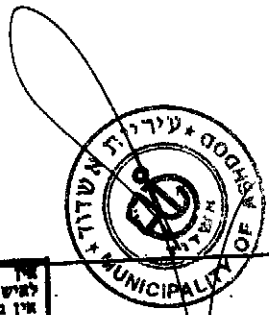
חתימת מגישי התכנית:

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מתחם הדרום
11 07 2005
נתקבל

עיריית אשדוד:

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית אשדוד:



לנו התנגדות עליונית לתכנית, התנאי שזו תחיה כמותה
לשיטור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להפנות כל זכות ליהודי התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה חשפה והיתם עמנו הסכם מתאים
בניגוד, והיו חתומה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי המדינה כל דיון.
לפניו חסר טעם מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בניגוד חשפה הכלול בתכנית, אין כהחתימתנו על התכנית הכרה או
10-01-2005
הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או דחור על זמננו לבטלו בגלל
הפרתו על ידי שורש פאתנו על סיו זכויות פיתוח בשטח, ו/או
כל-שהו אחרת העומדת לנו סבה הסכם כאמור תפסי כל דיון.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
פמ"י - מחוז ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל:

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני ערים
ת"א ריכל 48 סל 6855380

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני ערים
ת"א ריכל 48 סל 6855380

חתימת עורך התכנית:

חתימת הרשות המאשרת:

תאריך: 15.06.04, 06.01.04, 23.12.03, 01.12.03, 02.11.03, 21.09.03, 11.08.03, 20.04.03, 19.07.04

חתימת בעלי הקרקע גובל:

5/8/04
קבוצת כותבי תוכנית בע"מ
ת.ד. 21, אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד