

1009440

אדר' חיה אלעזר-גרינברג

מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד
אשדוד, 101/02/3 מס' הפיקוד אינו הדרום

עיריית אשדוד	
הועדה המקומית (מס'ג-מליאה) לתכנון ובניה	
החליטה בישיבה מס' 202.040 מיום 10/10/02	
לאשר את הבקשה ש"ע 51	
17/10/02	10/10/02
22/10/02	
10/10/02	
תוכנית זו תיקרא	
תאריך 19/9/06	

אגודה המאגדת לתכנון ולבניה
לעיריית אשדוד

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
נתקבל ביום
13-08-2006
נרשם מס' _____
לטיפול

דף מבוא

בית הספר לחינוך מיוחד מגן הלב הפועל כ-10 שנים, מטפל בכ-100 ילדים, בגילאים 3-12, בעלי פיגור שכלי עם נכויות ברמות שונות.

ביה"ס מחולק ל-3 אגפים: - פיגור קל וליקויי למידה, פיגור בינוני ואוטיות ואגף לבעלי פיגור קשה, עמוק וסיעודי.

בגלל מחסור בשטחי ציבור, ביה"ס מפוזר כיום במספר מתחמים על פני שלשה רובעים באשדוד. בית הספר זקוק לכ-16 כיתות לימוד, גנים וחדרי ספת, בנוסף לייתר שטחי הפעילות של בית הספר.

בנוסף קיים בית ספר לחינוך רגיל, שגם לו קיים צורך בשטח ציבורי לכ-12 כיתות לימוד וכיתות גן וחדרי ספת.

עקב רגישות המשפחות לבעיות הפיגור, ישנה עדיפות למקם את בית הספר בשולי השכונה ולא בתוכה.

לצורך הקמת מתחם בתי הספר, אותר שטח ציבורי פתוח (שצ"פ מס' 1) אשר נמצא בצמוד לחווה החקלאית של עיריית אשדוד וסמוך לבית ספר תיכון, אשר בפועל מהווה אתר שפיכת פסולת בניה.

בצמוד לביה"ס יוקם ביה"ס לחינוך רגיל, כך שיהיה ניתן לשלב חלק מהילדים בחינוך הרגיל.

שטח השצ"פ שנתר מדרום לתכנית יפותח כרמה אקסטנסיבית, ויוכל לשמש את בתי הספר לפעילות מחוץ למסגרת בית הספר. בשטח השצ"פ מצויים שיחי אקציות ("שיטה מלבניחה") המיועדים לשימור-במסגרת שיקום ופיתוח השצ"פ.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 101/02/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/9/06 לאשר את התכנית
מינהל התכנון

מעודכן לאג'נד 07.08.06

נספח מבוא
אינו חלק מהתכנית

הועדה על אישור תכנית מס' 101/02/3
כודשמה בילקוטי הברסומים מס' 55.97
מיום 10/10/06

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מתאר מס' 101/101/02/3

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מתאר מס'

101/02/3

17/101/02/3

72/101/02/3-1

07.08.06	מעודכן לתאריך
----------	---------------

1	עמוד
6	מתוך

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא- תכנית מתאר מס' 101/101/02/3, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מתאר מס' 101/02/3, 17/101/02/3 ו- 72/101/02/3

2. מקום התכנית

מחוז : הדרום
 נפה : אשקלון
 מקום : בין כביש S – שד' משה סנה לחווה החקלאית, צפונית לבית העלמין, דרומית לאזור התעשייה ברחוב העבודה – באשדוד.

גוש : 471

חלק מחלקה : 9

גוש : 2064

חלקי חלקות : 15,27

גוש : 2069

חלק מחלקה : 39

3. מגיש התכנית

עיריית אשדוד- הקרייה, ת.ד. 28 אשדוד. טל : 08-8545318

4. בעל הקרקע

עיריית אשדוד- הקרייה, ת.ד. 28 אשדוד. טל : 08-8545318
מדינת ישראל+רשות הפיתוח-שערי העיר-יפו 216 ת.ד. 36259, י-ם 94383 טל: 02-5318888

5. עורכי התכנית

גיל-עד, תכנון בניין ערים- ת.ד. 6370 רכסים 20496. טל : 04-9040359, פקס: 04-9846066

6. שטח התכנית

כ- 45.1 דונם

7. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה את תכניות מס' 101/02/3, 17/101/02/3 ו- 72/101/02/3 בתחום גבולות תכנית זו.
 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית 78/101/02/3.

8. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של התשריט הערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של נספח תנועה. כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

07.08.06	מעודכן לתאריך
----------	---------------

2	עמוד
6	מתוך

9. מטרת התכנית

הקמת בית ספר לחינוך מיוחד "מגן הלב".

עיקרי התכנית

1. שינוי ביעוד הקרקע, משטח ציבורי פתוח - לשטח לבנייני ציבור.
2. שינוי ביעוד הקרקע, משטח ציבורי פתוח - לדרך.
3. קביעת זכויות בניה בשטח לבנייני ציבור.
4. קביעת סה"כ היקפי בניה, 200% שטח עיקרי ו-80% שטחי שירות.
5. קביעת קווי בניין וגובה המבנים.
6. מתן הנחיות ותנאים למתן היתר.
7. מתן הוראות פיתוח והוראות ארכיטקטוניות בשטח התכנית.
8. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

10. תכליות ושימושים

- 10.1 שטח ציבורי פתוח – מגרשים 1 ו-4:** - השטח מיועד לשטח ציבורי פתוח, השטח יפותח ברמה אקסטנסיבית ולא תותר בו כל בניה. השטח יפותח בד בבד עם בניית בתי הספר.
- 10.2 שטח לבנייני ציבור – מגרשים 2 ו-3:** - השטח מיועד למוסדות חינוך.
- 10.3 דרכים-** השטח ישמש לדרכים, לתשתיות על ותת קרקעיות ולמעבר כלי רכב והולכי רגל.

11. מצב זכויות הבניה במצב קיים

על פי המצב הקיים - אסורה הבניה בשטח התכנית, למעט: -
 בשטח ציבורי פתוח- לפי תכנית המתאר אשדוד, בהם יותרו 10% בניה משטח המגרש.

12. טבלת זכויות הבניה במצב מוצע

קווי בנין על ותת קרקעים (מטרים)	היקפי בניה ברביים במגרש (אחוזים משטח המגרש)									שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד קרקע
	מס' קומות מרבי			תכסית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי				
	א	ב	ג			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה			
5	5	5	מרתף 4+	50%	280%	40%	40%	160%	40%	5.5	2	בנייני ציבור
5	5	5	מרתף 4+	50%	280%	40%	40%	160%	40%	4.0	3	בנייני ציבור

07.08.06 מעודכן לתאריך

3 עמוד
6 מתוך

13. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה של תכנית מתאר אשדוד.

14. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה - אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות, ע"י רשות התמרור.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה - תאום פתרון אקוסטי עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה עבור בנייני הציבור יהיה - הגשת תכנית בניוי הכוללת פיתוח השצ"פ בה ישולבו העצים הקיימים בשטח התכנית וינתנו הוראות מתאימות לשמירתם, לאישור הועדה המקומית.

15. הוראות ארכיטקטוניות

- א. חומרי גמר - ע"פ תכנית 78/101/02/3 - תכנית המתאר למבני ציבור.
- ב. גגות - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. גגות המבנים הניצפים ממבנים אחרים ומאזורים מוגבהים אחרים יטופלו בחומרי גימור כגון חלוקי נחל, חצץ, ריצוף וכו'.
- ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים אסורה.
- ד. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ה. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים.

16. הוראות לפיתוח

- א. שצ"פ- שטח השצ"פ יפותח בד בבד עם בניית בית הספר, שטח השצ"פ יפותח ברמה אקסטנסיבית ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, חניה, שער, דרוג קירות (באם נידרש), מיקום מתקני תברואה, פילרים, מכלי גז, צוברי גז, וכו' על רקע מצב קיים.
- ג. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה, יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר.
- ד. דרכים- תפותח דרך מס' 7 לצורך גישה לבתי הספר. הגישה מדרך מס' 3 וחיבור לדרך מס' 6 תיבחן במסגרת תכנית עתידית של המשך תכנון דרך מספר 3 שתוביל את אזור "המשולש החקלאי" או במסגרת תכנית עתידית של פיתוח איזור התעשייה באזור צפון התכנית.

07.08.06	מעודכן לתאריך
----------	---------------

4	עמוד
6	מתוך

17. הנחיות כלליות לתשתיות

- א. **ביוב** – תאום תכנית ביוב עם הרשויות המוסמכות המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. **מים** – אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של עיריית אשדוד, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשות המוסמכת ובאישור הרשות המקומית.
- ג. **ניקוז ותיעול** – השטח ינוקז בהתאם לתקן ובהתאם להוראות הרשות המקומית ורשות הניקוז.
- ד. **כללי** – מערכות תשתית חדשות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ה. **חשמל** –
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

2. 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 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'

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

07.08.06	מעודכן לתאריך
----------	---------------

5	עמוד
6	מתוך

18. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

19. חלוקה ורישום

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

20. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.

21. חתימות

סוג בעל התפקיד	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע	חתימה	תאריך חתימה
מגיש התכנית ובעל זכויות בקרקע	עיריית אשדוד	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסך ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או</p>	
בעל זכויות בקרקע	מדינת ישראל רשות הפיתוח	<p>27-08-2006</p> <p>החאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.</p> <p>עמליה אברמזוביץ, ס/אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים</p>	
עורך התכנית	גיל-עד, תכנון בנין ערים	<p>גיל-עד תכנון בנין ערים</p> <p>תל אביב 20496 טל 04-9040359</p>	2.8.06

07.08.06	מעודכן לתאריך
----------	---------------

6	עמוד
6	מתוך