

גאוגרפיה-ניהול ומידע מס' 157/02/03  
 אינון  
 אושרה ל...  
 שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

157/02/03

14/1/08

157/02/03

23/6/08

תוכנית מתאר מס' 118/101/02/3  
 אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
 שינוי לתוכניות מס' 101/02/3 ו- 12/101/02/3

עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 החליטה בשישיה מס' 5/13/08 מס' 157/02/03  
 לאשר את הבקשה ל...  
 12/101/02/3, 101/02/03

תוכנית זו תיקרא \_\_\_\_\_  
 118/101/02/3

תאריך 5/13/08

שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

21.01.08

תאריך

אדר' חיה אלינור-קרינברג  
 מנהלת מחלקת תכנון העיר  
 עיריית אשדוד

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

## מבוא לתוכנית מס' 118/101/02/3

באזור בין רובע ב' ו- ג' קיים פארק עירוני. בלב הפארק תוכנן לפני למעלה מארבעים שנה מבנה בשטח כ- 600 מ"ר אשר יעודו היה בית קפה. ביצוע המבנה הופסק לאחר בניית השלד מסיבות אשר אינן ידועות לנו והמבנה עמד בשממנו.

הנהלת בתי המשפט רכשה את המבנה בשנת 1976 והתאימה אותו לצרכי בית משפט תוך הוצאת היתר בניה והוצאת שימוש חורג לבניין ציבורי.

במהלך השנים, התרבו הצרכים ונוצר הכרח להרחיב ולהגדיל את הבניין ושטחו המקורי הוכפל.

בתאום הנהלת העיר, סוכם כי החניות לבניין יבוצעו בתוך שטח הפארק ויהיו בחפיפה עם שימושי הפארק – נופש וספורט.

התוכנית המוצעת מבטאת את הצרכים של הנהלת בתי המשפט תוך תאום עם עיריית אשדוד

ומנהל מקרקעי ישראל.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 118/101/02/3 אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתוכניות מס' 101/02/3 ו- 12/101/02/3.
2. מחוז : הדרום  
נפה : אשקלון  
מקום : אשדוד - פארק בן גוריון - בין הרחובות מורדי הגטאות בצפון, שדר. בני ברית במזרח שדר. יצחק הנשיא בדרום וושדרות הנשיא ויצמן במערב.  
גושים חלקות : גוש 2065 חלקי חלקות 12, 29 גוש 2068 חלקי חלקה 194 גוש 2069 חלקי חלקה 40  
בעל הקרקע : מדינת ישראל  
עיריית אשדוד, רח' הגדוד העברי 10, אשדוד טל. 08-8545454  
מגיש התוכנית : מדינת ישראל-הנהלת בתי המשפט רח. כנפי נשרים 22 ירושלים. טל. 6556828-02  
עיריית אשדוד, רח' הגדוד העברי 10, אשדוד טל. 08-8545454  
עורך התוכנית : אדריכל דרור סופר - רח. מגל 16 סביון טל. 5354668-03 רשיון מס 4800  
שטח התוכנית : 218,575 מ"ר  
3. מסמכי התוכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. ארבעה דפי הוראות בכתב (להלן "תקנון").  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: תשריט").  
ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה ומחייב מבחינת מיקום החניות (להלן "נספח תנועה").
4. יחס לתוכניות אחרות : התוכנית משנה את תכניות מס' 101/02/3 ו-12/101/02/3 בתחום גבולות תוכנית זו.
5. ציונים בתכנית : לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מטרת התוכנית : א. שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור מיוחד ולמתקן הנדסי, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.  
ב. קביעת הנחיות וזכויות בנייה.  
ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. תכליות ושימושים : 7.1 שטח למבני ציבור מיוחד - מגרש מס' 1- עבור בית המשפט בלבד.  
7.2 שטח ציבורי פתוח - מגרש מס' 2- בהתאם לתכליות תכ' מתאר אשדוד ובהתאם לתוכנית 12/101/02/3 ( הוספת מסעדה ).  
7.3 במגרש מס. 2 תובטח זכות מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות לטובת מגרשים 1 ו-3 (מתקן הנדסי) כמסומן בתשריט.  
7.4 דרכים - עבור סלילת דרכים, מעבר תשתיות עליות ותת קרקעיות.  
7.5 שטח למתקן הנדסי- מגרש מס' 3- מתקן קידוח מי שתיה 'אשדוד 37'.
8. זכויות בניה מצב קיים לפי תוכנית מס' 101/02/3 : שטח ציבורי פתוח בהתאם לתכליות תוכנית מתאר אשדוד אולם לא יותר מ-10% משטח המגרש.

זכויות בניה מצב קיים לפי תוכנית מס' 12/101/02/3:

האזור	שטח מגרש מקסימלי	שטח בניה מקסימלי %	גובה הבניין
פארק מרכזי	1.5 ד'	20%	1 קומה

תורשה הקמת מסעדה אחת בפארק בעירוני המרכזי.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

9. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

קווי בניין	תכסית מקס.	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח עיקרי	הקפי בניה בניה מירביים לקומה			שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מס.	אזור
				גובה	שטח שרות	שטח עיקרי			
לפי המסומן בתשריט	50%	40%	120%	קומה 1 מתחת למפלס הכניסה 3 +	10% מעל מפלס הכניסה 10% מתחת למפלס הכניסה	40% מעל מפלס הכניסה	6,000	1	שטח למבני ציבור מיוחד
	10%	10%	1	1	10% משטח המגרש		167,327	2	שצ"פ
	100%	100%	1	1	100% משטח המגרש		250	3	מתקן הנדסי-קידוח מי שתיה אשדוד 37

10. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ התנאי הבא:

1. אישור משרד הבריאות להגנת קווי הביוב שעוברים ברדיוס מגן לקידוח מי השתיה - אשדוד 37.

באזורי המגן, כמפורט להלן, אסורה:

- א. באזור מגן א - כל בניה למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
- ב. באזור מגן ב - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
- ג. באזור מגן ג - אישור משרד הבריאות להגנת קווי הביוב שעוברים ברדיוס מגן ג.

11. עיצוב אדריכלי: חומרי הגמר למעטפת הבנין יהיו בציפויים קשיחים ל- 70% ממנה לפחות, כגון: אבן, פסיפס או ציפוי קרמי.

12. חניה: החניות לבניין יבוצעו בתוך שטח הפארק ויהיו בחפיפה עם שימושי הפארק - נופש וספורט עפ"י תקן חניה תוכנית מתאר אשדוד.

13. הנחיות כלליות לתשתית:  
א. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 מ'	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)		36 מ'

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

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ב. תקשורת:

תוכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ג. ניקוז:

תוכניות ניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ד. ביוב:

תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ה. מים:

תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה, מכבי האש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ו. אשפה:

יתוכנן בהתאם לדרישות מנהל ההנדסה.

ז. מערכות ותשתיות:

ניקוז ותיעול ניקוז השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשויות המוסכמות.

ביוב ושפכים מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתיאום עם הרשויות המוסכמות.

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים: כל פגיעה בתשתית קיימת תותקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.

חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

רישום זכות מעבר:

במגרש מס. 2 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

הפקעות לצורכי ציבור:

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ הממשלתי לממשלה. על אף האמור לעיל, על מגרש מספר 1 לא תחול הפקעה.

תאריכי ושלבי ביצוע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לשיעור השינוי הקטן בהוסמכות. **תאריך תשלום המע"מ**

בטעם התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובהו ונאין תתימחננו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. מען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

13-02-2008

הינן השטח הכלול בתוכנית. אין כתימתנו על התכנית הכרה או וידואה בקיום הסכם כאמור. ואנו ויזור על זכותנו לבטלו בכלל המיני ע"י מי שרכש מאתנו על פיו וכוונת כלשהו בשטח, ו/או חתימת מגיש התוכנית. יום אמרת העומדי **התימת מע"מ המקרקעין על הן** יצמליה **אברמוביץ, מתכנתת המחוז** ממו"י - מתוז ירושלים



21.1.08  
תאריך

*Handwritten signature*  
חתימת עורך התוכנית

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**