

לשכת התכנון המחוזית
24-12-1995
מחוז הדרום

מבוא / עקרונות תכנון

התכנית המוצעת לחלקות 20,21 באה לאפשר ניצול נאות של זכויות הבניה בהתאמה לצרכים ולתיקון

33 לחוק.

התכנית באה לאפשר עלית רכב תפעולי לקומה א' בחלקה 21ב.

וכן להוסיף לחלקה 20 תכלית של תחנת תידלוק.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 16/מס/03/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/10/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
נריה פרידמן המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 16/מס/03/3
הועדה בילקוט הפרסומים מס. 4391
מיום 15/3/96

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת 16/115/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/115/03/3

תאריך: 5.6.95

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תכנית מפורטת מס' 16/115/03/3

שינוי לתכניות מפורטת מס' 11/115/03/3

1. שם התכנית: תכנית זאת תיקרא תכנית מפורטת מס' 16/115/03/3.

2. מסמכי התכנית:

2.1 התכנית כוללת בכתב 7 (שבעה) דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות לתכנית).

2.2 תשריט בק.מ. 1:1000 המהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית.

2.3 תכנית בינוי בק.מ. 1:250 מנחה בלבד.

2.4 נספח תנועה לתחנת תידלוק המחייב מבחינת כניסה ויציאה בלבד.

3. המקום:

מחוז : הדרום.

נפה : אשקלון.

מקום : אשדוד.

גוש : 2029.

חלקות: 20, 25 (דרך), 21 ב'.

4. שטח התכנית: כ- 24158 מ"ר.

5. בעל הקרקע: קי.בי.עי.

6. יוזם התכנית: מר יונה בהרי.

7. המתכנן: אדר' דרור סופר.

8. יחס לתכניות אחרות: כל ההוראות בתכנית מפורטת מס' 11/115/03/3 נשארות

בתוקף למעט השימושים המפורטים בתכנית זו.

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית, לאיחוד וחלוקה, להקמת ביתני תעשיה,

מלאכה, מחסנים, תחנת תידלוק דרגה ג' כהגדרתה בתמ"א 18 ושרותי דרך, ע"י

שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. תכליות ושימושים:

10.1 איזור תעשיה, אחסנה ומלאכה על פי רשימת התכליות המופיעה בסעיף 9

של תכנית מתאר אשדוד כמפורט להלן :

(א) חנויות: לממכר קפה ותה, לממכר ממתקים מעדנים ופירות, לפרחים, לטבק, לממכר קרח, מספרות ומכוני יופי, הלבשה וגלנטריה, צרכי טפורט, בתי מרקחת, מכשירי כתיבה, ספרים, אופטיקה, מזכרות, מסגרות לתמונות, רדיו וכלי נגינה, צעצועים, צרכי חשמל ותיקוני חשמל, ממכר אופניים ותיקוני אופניים, כלי בית ורהיטים, חומרי בנין, חלקי חילוף לכלי דכב.

(ב) מלאכות: נגרות ובניית רהיטים, רפדות וקישוט פנימי, מסגרות, פחחות, מכונאות, חרטות מתכת ועץ, עשיית חותמות, צבעות וצביעת שלטים, צינקוגרפיה והדפסה, כריכת ספרים, ייצור צעצועים, קליעת סלים, עשיית מברשות ואריגת מרבדים, אריגה ותפירה, ייצור והפצת תוצרת חלב, אריזת צרכי מזון, טחינת קפה, מאפיות, מוסכים לתיקון ורחיצת כלי דכב, תיקון צמיגים, מוסכים לתחבורה ציבורית (ג) בתי חרושת: מזון, מתכת, עיבוד עץ, קרטון ונייר, פלסטיקה, צינורות, אריגה ובדים, שימורים, מכונות.

(ד) מחסנים: בתי קירור, מחסנים סיטונאיים למזון, מחסני קמח, מכשירי חשמל, כלי עבודה, מחסני עץ וברזל.

10.2 איזור לתחנת דלק דרגה ג' לפי תמ"א 18. תותר הקמת טנקי דלק, מתקן אשפה ורמפת עליה עד לקו בנין 0. תותר הקמת גגון לתחנת תידלוק עד לקו בנין 0.

10.3 דרכים

11. הנחיות לתשתית:

11.1 חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או על קו מתקן חשמל כלשהו. מרחקי הבטיחות ייקבעו על פי הנחיות חברת החשמל.

11.2 תיקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון וכו', יאושרו ע"י בזק ומהנדס העיר.

11.3 ניקוז:

תכנית הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה.

11.4 חניה:

תכניות החניה יאושרו ע"כ הרשויות המוסמכות על פי תקן החניה של אשדוד (תיקון מס' 22 לתכנית המתאר).

11.5 ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תהיה הפרדת שמנים מן הביוב הכללי לפני החיבור למערכת העירונית. השמנים ינוקזו בנפרד ויועברו למיחזור או לשימוש אחר. חיבור שפכי איזור התעשייה למערכת הקיימת חחעשה בתנאי שאיכות השפכים יהיו בהתאם לנדרש בחוק העזר של שפכי תעשייה.

11.6 כבישים:

תותר כניסה ויציאה למגרשים מכביש תע3 - 04 (רח' המדע).

11.7 הוצאת אשפה:

תתוכנן ע"פ הנחיות של מינהל ההנדסה העירוני. תהיה הפרדה בין פסולת רגילה לפסולת רעילה. פסולת רעילה או מסוכנת תועבר לאתר מאושר בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

11.8 בניה על קווים עירוניים:

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית עירוניים קיימים אלא באישור מהנדס העיר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, ע"פ ההנחיות של מינהל ההנדסה העירוני.

11.9 קווי נפט:

בניה בקרבת קווי נפט תבוצע בתאום עם חברת קצא"א ובתי הזיקוק.

11.10 טנקי דלק:

הנחת טנקי דלק תיכלול מאצרות למניעת דליפת דלקים על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

11.11 רעש:

במקרה שהפעילות המוצעת יגרום למטרדי רעש, יידרש טיפול אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

11.12 איכות אוויר:

תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים הנדרשים לעמידה בתיקני הפליטה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

11.13 איחסון חמ"ס:

יעשה בהתאם להחיות של איכות הסביבה.

12. תנאי בניה

12.1 הנחיות להוצאת היתרי בניה:

תכנית בינוי ועיצוב תוגש לאישור הוועדה המקומית בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתרים.
היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבראיות ואיכות הסביבה.
התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12.2 הגבלת גודל יחידות:

שטח מינימלי ליחידות מלאכה יהיה ששים מטר מרובע (60 מ²).

12.3 תכנית בינוי

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתיכנון ובניה.

13. ציונים בתכנית:

לפי המסומן בתשריט והמתואר במקרא.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

כל ההפקעות לצרכי ציבור יידשמו ע"ש העיריה בלשכת רישום מקרקעין, על סעיף 188 א' וב' של חוק התכנון והבניה.

15. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

16. שכבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים.

17. טבלת שמחים.

17.1 מצב קיים:

יועד האיזור	מספר מגרש	שטח היעוד (בדונם)	גובה מקס'	זכויות בניה	קווי בנין
איזור תעשייה ואחסנה	20	6.056	14 מ'	160%	קו בנין קדמי 5 מ'
	21 ב'	9.184	14 מ'	160%	קו בנין אחרי 6 מ' קו בנין צדדי 4 מ'
כבישים	25, תע 04-	8.478	-----	-----	-----
שצ"פ	תע 04-3	0.440	-----	-----	-----

סך הכל שטח: 24.158 ד'

17.2 מצב מוצע:

יועד האיזור	מספר מגרש	שטח היעוד (בדונם)	גובה מקס' ומס' קומות	זכויות בניה מעל מפלס הכניסה *	תכנית מכסי-מלית	קווי בנין
איזור תעשייה, מלאכה, שרותי דרך, ותחנת תידלוק דרגה ג'	20	6.056	14 מ' 4 קומ'	120% שטח עיקרי מזה עד 12% לתחנת תידלוק 40% שטחי שרות מזה עד 3% לתחנת תידלוק	58%	כמסומן בתשריט, לטנקי דלק, מתקן אשפה וגגון לתחנת תידלוק, קו בנין 0
איזור תעשייה ואחסנה	21 ב'	9.184	18 מ' 3 קומ'	120% שטח עיקרי 40% שטחי שרות	58%	כמסומן בתשריט
דרכים	25 תע 04-3	8.918	-----	-----	-----	-----

סך הכל שטח: 24.158 ד'

* אין זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה.

18. חתימות.

.....
המתכנן

משרד ראשי קבלני בנין
... (1982) פרייז
... עיריית ירושלים

.....
הוועדה המקומית

כ.ז. ב.א. ע.
... קבוצת דומי ערים בע"מ
בעל הזכויות בנכס