

לשכת התכנון המחוזית
08-01-1996
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי, אשדוד

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 36/114/03/3

שנוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 114/03/3 (ד/357 ה')

אזור תעשייה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
יישור תכנית מס' 36/114/03/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1/1/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 36/114/03/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4398
1/2/96 מ"מ

מבוא

מהות התכנית ועקרונות התכנון:

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית לניצול חלק ממגרש 82 בגוש 2453, המיועד בתכנית בנין ערים לתעשייה בלבד, להקמת תחנת תדלוק, בחלק הפונה לדרך הראשית.

מבנה התחנה יהיה מבנה סימטרי בעל שני אגפים הכוללים שרותי מזון (מסעדה/מזנון) ואגף מרכזי שיכיל משרדים מחסן ושרותי התחנה. גג התחנה יהיה גג מרחף שייקרה את האגף המרכזי ואת עמדות התדלוק ויגיע עד לקו בנין קדמי אפס.

התחנה תכלול מתקן לרחצת רכב, בגבול המגרש.

חניה תקבע בהתאם לתקנות.

מרחב תכנון מקומי, אשדוד

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 36/114/03/3

שנוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 114/03/3 (ד/357 ה')

אזור תעשייה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס' 36/114/03/3 שנוי לתכנית מפורטת 114/03/3 (ד/357 ה') אשדוד (להלן התכנית).
2. יחס התכנית לתכנית המתאר : כל הוראות תכנית מאושרת מס' 114/03/3 (ד/357 ה') נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) גליון אחד של תשרים ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשרים), נספח בינוי ונספח מחבורה המחייב מבחינת הסדרי תנועה כניסה ויציאה מתחנת תדלוק) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. מקום התכנית : מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
מקום - אשדוד - שטח בהקמה
גוש 2453 - חלקה 82 וחלק מחלקה 95
גוש 2452 חלק מחלקה 36.
5. ציונים בתשרים : כפי שמסומן בתשרים ומתואר במקרא התשרים.
6. שטח התכנית : כ-26,800 דונם.
7. יוזם התכנית : ברזל-און, אזור התעשייה אשדוד
8. בעל הקרקע : ברזלאון, אזור התעשייה אשדוד.
9. עורך התכנית : חוה קרין, אדריכלית.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק ע"י שינויים כייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. שטח לשרותי דרך (תחנת תדלוק) : א. הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו כלהלן:
1. בשטח תחנת התדלוק תמוקמנה משאבות תדלוק ומבנים שיישמשו לשרותי רכב כמפורט בתכנית תמ"א/18, שרותים לציבור ולעובדי התחנה, וכן משרדי התחנה. תחנה זו תהיה מדרגה ג' על פי תמ"א/18.
לתחנות תדלוק מס' ת/מ/א/18.
2. קוי בנין - לפי המסומן בתשרים
2. תותר הקמת מבני עזר כגון: תחנה לרחיצת רכב, מיכלי דלק תת-קרקעיים, מתקן אשפה וכו' בקו בנין אפס.
3. תותר בנית גג התחנה בקו קדמי אפס.
4. תומרי הגמר, יהיו מחומרים עמידים וייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

12. אזור תעשייה : התכליות המותרות יהיו על פי הרשימה של תכנית המתאר
 אשדוד 101/02/3: בתי חרושת, בתי דפוס, תעשיות שונות,
 בתי קרור, מצבעות, מחנת קמח, ומחסנים למינהם.

13. סבלת זכויות בניה : אזור : אזור תעשייה
 מצב קיים : צבע וסימון בחשירים : סגול

הערות	קוי בנין			גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי ב-% לקומה	שטח מגרש מ"ר/דונם	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צד	חזית					
לא יעלה על 160% משטח המגרש	6	4	כפי שמסומן בתשרים אך לא פחות מ-5	14 מ'	40%	16,788 מ"ר	82	תעשייה

14. סבלת זכויות בניה : מצב מוצע

גובה מירבי	מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכנית מירבית	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש מ"ר/דונם	מס' מגרש	הייעוד	
		ק	צ	א			מיקום עיקריות	למטרות שרות	למטרות עיקריות				סה"כ %
14 מ'	4	6	4	5	260%	45%	45%	5%	40%	12,788	82	תעשייה	
							80%	80%					
	2 (3)	4	4	40	40%	20%	20%	10%	10%	4,000 מ"ר	82 א	מחנת תדלוק	

- (1) כולל-משרדים, מחסן, מסעדה מזנון ו/או דוכן מזכרות ושרותים.
- (2) כולל-מתקן רחצה, מתקן אשפה ומחסנים.
- (3) קומה שניה מעל למבנה המוזכר ב-(1).

15. חניה : פתרון החניה יוסדר בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר אשדוד.

16. מערכות תשתית : כל מערכות התשתית כגון מים, ביוב, מיכלי דלק וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

17. דרישות המשרד לאיכות הסביבה :
 - מיגון מיכלים תת קרקעיים ומשטחי התפעול של התחנה
 - יוצב מתקן לאצירת פסולת באתר בנפח מתאים
 - פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר
 - פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר הפסולת הרעילה המאושר
 - פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מחזור
 - שמן לאחר שימוש יועבר למתקן מחזור במידת האפשר או לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

- מיחזור מים - יש למחזר מים במידת האפשר ולאפשר השקיה בקולחין לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
- ביוב - על התחנה להתחבר לרשת הביוב העירונית לאחר קדם סיפול שיכלול מתקן להפרדת שומנים. רמת הביוב שיחובר למערכת המרכזית תהיה לשכיעות רצון הרשויות המוסמכות.
- מתן היתרי בניה יותנה בהנחיות ואישור המשרד לאיה"ס.

18. תנאים למתן היתרי בניה

היתר הבנייה יוצא ע"י עקרונות תכנית מפורטת זו, ויאושר ע"י הוועדה המקומית. לא יוצא היתר בניה לתכנית זו לפני הריסת המבנים הקיימים בשטח תחנת הדלק. היתרי בניה לאזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת חכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורם ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. היתר בניה יוצא ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שטח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול פירוט חמרי גמר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. אי רישום המגרש הנ"ל כיחידה נפרדת לא יעכב מתן היתר בניה.

19. חשמל:

- א. לא תותר כל בניה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתנו היתרי בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולם ו/או הקרוב ביותר של המכנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשוכים 2.0 מ' אויריים ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו בקו מתח עליון מעל 400 ק"ו

- ב. המרחק האפקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד פתח המילוי ו/או פתח האיוורור ו/או מרכז משאבת הדלק יהיה: ברשת מתח נמוך עד 1.0 ק"ו 5.0 מ' ברשת מתח גבוה עד 33.0 ק"ו 9.0 מ' ברשת מתח גבוה מעל 33.0 ק"ו 25.0 מ'

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני הכביש הסופיים ייקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.

ד. שינויים כמערכות חשמל שהעתקן יידרש עקב ביצוע התכנית ייבוצעו על חשבון היזמים ובתאום מוקדם עם חברי חשמל.

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

21. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

22. זמן בצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

23. חתימות : חתימת היזם : **סגן ישראל בע"מ** **בדול און בע"מ**

חתימת בעלי הקרקע : **בדול און בע"מ**

חתימת המחכנן : **קרן חנה**
אור ילית
רשיון מסי 21397

תאריך : **27.7.95**

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מליאה)
לתיכון וכנייה המליטה בשיבה מסי 181
מיום 20/11/95 אשר את הבקשה:
אנני אטל 357/3
חוכניד זו תיקדא **36/114/03/3**
חתימה **7/1/96**
יו"ר ועדת בנין ערים

אדריכל בנין מגורים
התל אביב
חברת ייעוץ וניהול
עיריית אשדוד