

בנין ערים
 04-07-1980
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

משרד הפנים

אשרור

מס' תכנון תשכ"ה - 1965

מס' 3/21
 12/115/03/3
 ע"מ

תכנית מפורטת מס' 12/115/03/3

אזור תעשייה קטע צפוני - מערבי

255
 28.1.80

תכנית מס' 12/115/03/3 מורשמת להפקדה כילקוט
 הפרסומים מס' 2611 מיום 9.3.80 עמוד 1222

מגיש התכנית: רשות הנמלים

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

רשות הנמלים

בתי הזיקוק

משרד הפנים

מס' התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז

מס' התכנית: חברה לפיתוח תעשיות בע"מ
 אדריכל י. חפשי

מס' תכנון תשכ"ה
 12/115/03/3
 ע"מ

260

23.6.80

תכנית מס' 12/115/03/3 מורשמת לכתן תוקף יילקוט
 הפרסומים מס' 2619 מיום 7.8.80 עמוד 2209

חיפה

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס' 12/115/03/3 "אזור תעשיה קטע צפוני - מערבי" ותחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בה.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר של אשדוד שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 10177... בתאריך 3.1.60.. בדף 313.
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מפורטת קיימת בתחום תחולתה ייקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

מזרחה לתחנת הכח של אשדוד וצפון-מזרחה לאזור הנמל. חלק מגושים 2054, 2055, 2057.

4. גבולות התכנית

- צפון - שטח פרטי פתוח המהווה פרוזדור של חב' החשמל.
מערב - כביש מספר 4.
דרום - שטח פרטי פתוח המהווה פרוזדור של חב' החשמל.
מזרח - גבול שטח של רכבת ישראל.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1,254.0 דונם (מדוד גראפית).

6. טבלת אחוזי בניה ומירווחים

מירווחים במטרים			מספר קומות	גובה מכסימלי במטר	מכסימלי זמן קבלה	אחוז בניה מותר בקומה	גודל מגרש מינימלי במי"ר	האיזור
אחורי	צדדי	קדמי						
6	4	ת.ב.ע.	-	14.0	120%	40%	3,000	תעשיה
6	6	ת.ב.ע.	2	-	60%	40%	11,000	מסחר
6	6		2	-	40%	40%	4,000	בנייני צבור

רוחב של חזית מגרש יהיה 30 מטר לפחות.

7. מגיש התכנית: רשות הנמלים
מחבר התכנית: חברה לפיתוח תעשיות בע"מ
אדריכל י. חפשי

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא להכנן את השטח ולייעד שטחים למטרות כפי שמפורט ברשימת התכליות, לבטל את החלוקה הקיימת ולרשות במקומה במשרד ספרי האחוזה את החלוקה החדשה בהתאם להוראות התכנית ולמסומן בתשריט.

9. הסימונים בתשריט ובאורים

- 9.1 קו כחול גבול התכנית
- 9.2 שטח צבוע אפור אזור מסחרי
- 9.3 שטח צבוע סגול שטח למתקני תעשייה
- 9.4 שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה שטח פרטי פתוח
- 9.5 שטח צבוע ירוק שטח צבורי פתוח
- 9.6 מספר דרך
- 9.7 קו בנין
- 9.8 רוחב דרך
- 9.9 שטח צבוע ורוד דרך מוצעת
- 9.10 שטח צבוע חום מותחם בחום כהה שטח לבנין צבורי
- 9.11 קו בצבע התשריט עם משולשים גבול אֶוֶש
- 9.12 קו מרוסק וספרה בעיגול מרוסק בירוק - גבול ומספר חלקה מיועדים לביטול
- 9.13 שטח צבוע אפור מותחם בחום שטח רכבת ישראל



10. השימוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

11. רשימת התכליות

11.1 אזור תעשייה - מיועד למפעלי תעשייה שונים כפי שמצויין בתכנית המתאר. במשבצת XIV תותר הקמת מסוף גפרית אשר ישמש לאחסון חומרי גלם ומוצרים על פני משטחים פתוחים, במיכלים ו/או בסככות, להקמת מתקן השינוע עם כל הכלול בו להפעלתו ולפרוזדורי צנרת; להקמת מתקנים המספקים באופן מרכזי את השרותים הדרושים להפעלת המתקן: מים, חשמל, אגיר דחוס וכדו'; להקמת בית מלאכה, חדר בקרה ומינהלה, הכל בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לשמירת איכות הסביבה של עיריית אשדוד. באיזורי משנה אלה לא תותר הקמת מפעלים הקשורים בתעשיית מזון: VII ; VIII ; IX ; XI ; XII ; XIII ; XIV ; XV

11.2 שטח לבניני צבור - מיועד להקמת מעון-יום לילדי נשים שיעבדו במפעלים באיזור זה.

11.3 שטח מסחרי - מיועד להקמת מבנה מסחרי שיכלול: חנויות, משרדים, דואר, בנק, מסעדה, מזנון וכדו'.

11.4 שטח צבורי פתוח - ישמש כשטח ירוק נטוע. בשטח הירוק הצמוד למסוף הגפרית ניתן להעביר דרכי גישה למפעל. כן ניתן לחצות אותו עיני המסוע.

11.5 שטח פרטי פתוח - מיועד לפרוזדורים עבור חברת החשמל וכן לחגורת ירק מסביב למסוף הגפרית. שטחים אלה יהיו באחזקת הבעלים לשביעות רצון הועדה.

11.6 שטח דרכים - מיועד לדרכי תנועה לכלי רכב ולמדרכות להולכי רגל. כמו כן ישמש למעבר רשתות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב, ניקוז וכדו'.

11.7 שטח לרכבת ישראל - ישמש להעברת שלוחות רכבת.

12. הפקעות, חלוקה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שטח צבורי פתוח, שטח למוסד) יופקעו לל תמורה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ויירשמו ע"ש העירייה, ע"י הבעלים. החלוקה הקיימת תבוטל, ובמקומה תרשם חלוקה חדשה בהתאם להוראות שבתכנית זו ובחשורית.

13. גובה המבנים

גובה המבנים יהיה לפי הכתוב בסעיף 6, למעט סילו הגפרית במשבצת XIV והמסוע המוליך אליו שיהיו בגובה 3 מטר.

14. סלילת דרכים, ניקוז

14.1 כל הדרכים והמדרכות ייסללו ברחבם המלא.

14.2 מערכות ניקוז למי גשם יתוכננו לשביעות רצון המהנדס.

15. בירוב וסילוק אשפה

בירוב וסילוק אשפה יבוצעו לשביעות רצון המהנדס.

16. אספקת מים

כל המבנים בתחום התכנית יחוברו לרשת המים של העיריה.

17. הידרנטים ומתקנים לכיבוי אש

הידרנטים יותקנו במקומות, במספר ולפי מפרט כפי שייקבע ע"י שרותי הכבאות.

18. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

19. תכניות מפורטות

היתר בניה יינתן אך ורק במשבצות אשר לגביהן הוגשה ואושרה תכנית מפורטת.

20. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח של כל מגרש היא תנאי להוצאת היתר בניה, וביצועה לצורך תעודת גמר.

21. בניית בקרבת קווי חשמל

20.1 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלה.

20.2 לא יימתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

20.3 בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקו חשמל):

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
2.0 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי
5.0 מ'	6.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
9.5 מ'	13.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו

22. הארקות

פתרון להארקות מקומיות יהיה לשביעות רצון המהנדס.

23. חתימות

יזום, התכנית 3.7.80 רשות הנמלים

רשות הנמלים בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

בתי הזיקוק

חברת לפיתוח תעשיות בע"מ
אדריכל ז. חפשי

INDUSTRIES DEVELOPMENT CORPORATION LTD.

חברה לפיתוח תעשיות בע"מ

נווטר חתומה