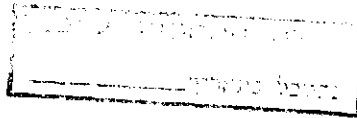


על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965



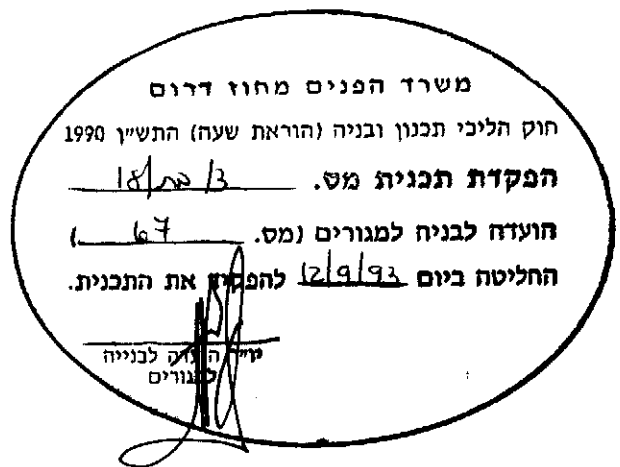
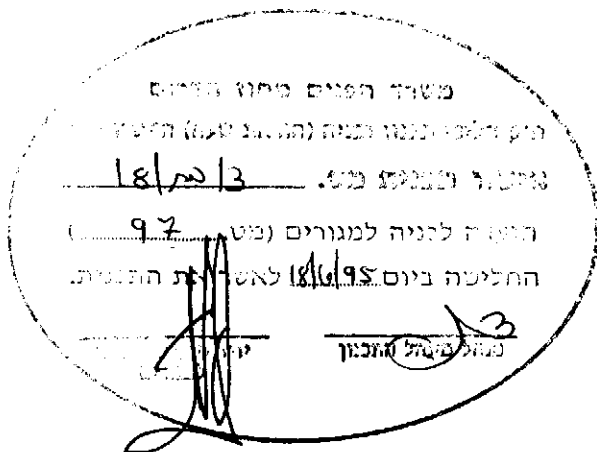
מרחב תכנון מקומי - אשדוד

אזור התעשייה החדש - אשדוד צפון

תכנית מס' 18/בת/3

שינוי לתכניות מתאר מס' 101/02/3

תאריך: 18 פברואר 1993
עדכון קודם : 18.6.95
עדכון אחרון : 11.8.95



עקרונות התכנית ונתונים פרוגרמטיים

הצורך הדחוף בגידול אזורי התעשייה באשדוד נובע מצרכיה המתפתחים של העיר, לרבות גידולה הפיזי והתוספת הצפויה במספר תושביה.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה חדש תוך ניצול ייחודיות האתר הנמצא בקרבת כביש אשדוד ת"א, נמל אשדוד, בתי הזיקוק ותחנת הכוח.

התכנית מהווה שלב ראשון מתוך תכנית כוללת לפיתוח אזור תעשייה חדש בצפון אשדוד.

להלן גבולות התכנית:

בצפון - בריכות הטיהור והחמצון הקיימות כיום.

במזרח - גבול השיפוט של עיריית אשדוד.

בדרום - מסילת הברזל המובילה לאשדוד והתוואי המתוכנן לרכבת הפרברים.

במערב - שטח בתי הזיקוק והמשכו צפונה של הכביש הראשי מאזור התעשייה והמלאכה (מס' 3) הקיים.

באזור התעשייה המתוכנן יוקצה שטח להקמת תעשייה מתוחכמת ותעשייה נקיה וישולבו בו אזורי מסחר, בניני ציבור, משרדים, מרכז תחבורה ותחנת רכבת.

לתכנית המוצעת קדם סקר פרוגרמטי מקיף שכלל את כל האזור וסביבתו. ע"פ הממצאים נקבעו גבולות האזור ועקרונות התכנון. גם חלוקת המתחמים והמגרשים נעשתה בהתאם לסקר התכנוני שבוצע ביוזמת מנהל מקרקעי ישראל.

בכוונת התכנית הכוללת ליצור תשתית תחבורתית להשגת נגישות מירבית לאזורי התעשייה הסמוכים, העיר אשדוד ומרכז הארץ.

התכנית מגדירה תכליות וזכויות בניה, תעשייה ותעשייה עתירת ידע וכן מאפיינת תואי שטח במסגרת אזור התעשייה אשר יכללו, מרכזי תחבורה, מסחר, שצ"פ, שרותי מזון ומבני צבור שונים.

צוות הפרוגרמה ומתכנני התכנית הציעו אפשרות להגדלת אזור התעשייה המתוכנן מעבר לגבול השיפוט של עיריית אשדוד בחלק המזרחי של התכנית עד לכביש אשדוד ת"א. הדרכים הראשיות בתחום זה מובאות בתשריט "כתכנית צל". כמו-כן מתואר הקשר העתידי של הכביש הצפוני (מס' 2 בתשריט) לדרך הארצית אשדוד-אשקלון.

מחוז : הדרום.

מרחב תכנון מקומי : אשדוד.

אזור התעשייה החדש - אשדוד צפון.

1. שם התכנית : תכנית מס' 18/בת/3

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/3

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
- ב. 7 דפי דו"ח ועדת ורדי בכתב (להלן נספח א' להוראות התכנית)
- ג. תשריט ערך בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט)
- ד. תשריט תחבורה מנחה לתכנון כבישים וצמתים (להלן נספח התחבורה)
- ה. נספח מנחה לעיצוב מבנים וגדרות (להלן נספח עיצוב)

3. מקום :

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשדוד

גוש	חלקות	חלקי חלקות
2038		1
2039		4
2040	4	1,2,3,5
2041		2,3
2042		1
2043	8,26	1,6,7,9,19,24
2045	28	29,32,35,40
2047	3	4
2048		3,10
2075		1
4882		4,28,30
4883	15	1,7,12,13,14,16,17,19

4. ציונים בתשריט :

כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית :

כ- 2493.70 דונם מדודים גרפית.

6. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

7. יזום התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד.

8. המתכנן :

גיורא שפיר - אדריכלים
רח' הרצל 24/2 אשקלון-78601
טלפקס: 07-750502, טלפון: 07-751615

9. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר אשדוד על שינוייה.

10. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

1. **קו מגבלות מערכת הביטחון** - קו המסומן בשחור, עובר בתחום התכנית ומחלקה לשני חלקים. לא ינתן כל התר בניה ולא יורשו כל עבודות צפונית ומערבית לקו זה אלא לאחר הסרת המיגבלות על דעת מערכת הביטחון, למעט ביצוע עבודות תשתית בתאום עם מערכת הביטחון, הקמה ותפעול של תחנת מישנה במגרש - 103 (ראה סעיף ב-16 להלן).
קו מערכת הביטחון אפשר שישתנה מעת לעת באישור הועדה המחוזית. במידה וחלק ממגרש או מתחם (למעט מגרש 103) נמצאים בתחום מגבלות מערכת הביטחון לא תתאפשר הגשת תכניות לחלק כאמור, אלא באישור הועדה המחוזית. המגבלות שלעיל לא יחולו על כבישים מס' 3, 4 ו-קטע כביש מס' 1 עד לצומת עם כביש מס' 4 שבתוכנית. יחד עם זאת, יוכרז מדי פעם על איסור שימוש בכבישים אלה לזמנים קצובים, בהתאם לצרכי מערכת הביטחון.
2. **הוראות מיוחדות הנוגעות לקיום סיכון מאתר "פי גלילות"**
אתר "פי גלילות" מסומן בתשריט כשטח שהתכנית אינה חלה עליו ומותחם בקו שחור. תחום מגבלות 75 מ' מגדר מתחם "פי גלילות" - כולל שטח לתכנון בעתיד.
1. בתחום זה לא יותר בצוץ של כל עבודות בניה ולא ינתנו כל התרי בניה למעט הנחוץ לביצוע עבודות תשתית וכבישים הכל בכפוף להמלצות סקר הסיכונים בתחום מגבלות 300 מ' מגדר מתחם "פי גלילות".
2. תחום שבו ינתנו התרי בניה למבנים בתנאי שיעשו סידורי המיגון הדרושים באתר "פי גלילות" על פי המתואר בסקר הסיכונים שהוגש לוועדה במהלך אישור התכנית ואשר המלצותיו מפורטות בפרק ג': "הנחיות לנושא איכות הסביבה" סעיף 10 להלן, או עקב החלטה מחודשת של הועדה המחוזית בנושא ע"פ המלצות הועדה הבין משרדית בראשות המשרד לאיכות הסביבה ("ועדת ורדי").
אשר המלצותיה מצורפות בנספח א' להוראות התכנית ובה קביעת הצרופים השונים האפשריים של סוג המיגון מול הוראות ומגבלות על שימושי הקרקע.
3. **מערכת התרעה ואזעקה**
תוקם מערכת התראה ואזעקה לכל הגורמים הקיימים בתחום התכנית לגבי:
א. אסור שימוש בכביש.
ב. תקלה או ארוע שיש בו סיכון.
4. **נוהל לשעת חרום**
בכל אתר ייקבעו נוהלים לשעת חרום ולעת ארוע שיש בו סיכון.
3. **גישת רכב למגרשים** - לא תותר כניסת ויציאת רכב למגרשים דרך שצ"פ או פרוזדור חשמל. כמו-כן לא תותר כניסת ויציאת רכב למגרשים מדרכים ראשיות מספר 2,3,4,5.
על אף האמור לעיל תותר כניסה למגרשים 89, 91, ו-90 מדרך מס' 5 גישת רכב למתחמים - מדרך מס' 5 תותר דרך כניסה ויציאה אחת בלבד למתחמים מ-1, מ-2, מ-3 גם לאחר חלוקתם למגרשים ובתנאי שדרך זו תוסדר כדרך ציבורית במסגרת תכנית מפורטת שתוגש עבור המתחם.
מיקום הכניסה ייקבע ע"פ הנחיות יועץ התחבורה של עיריית אשדוד.
כביש מס' 3 - בתחום פרוזדור חשמל 1 בקטע שלאורך מסילת הרכבת נתן למקס את תוואי הכביש בכל מקום בהתאמה לתנאי השטח.
כן ינתן לפצל את מסלוליו ללא שנושא זה יהווה סטיה מן התכנית. סלילת הכביש תעשה בתאום עם ח"ח, משרד התחבורה והועדה המקומית.
4. **חניה** - תתוכנן עפ"י תקן חניה אשדוד תכנית מס' 22/101/02/3 ועפ"י דרישות משרד התחבורה, בהתאם לתקן החליה הארצי בחוק התכנון והבניה.
5. **מיגון** - יתוכנן עפ"י הוראות הג"א לכל מגרש ומגרש ועפ"י הוראות אגף התכנון במשרד הביטחון בהתאם להגבלים הבטיחותיים שיקבעו.
6. **תנאים למתן היתר בניה**
 1. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד ואגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד.
 2. הקמת מבנה תעשייה תותנה בעמידתו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד. במידה ויידרש, יוכן תסקיר השפעה על הסביבה.
 3. לא תהייה תוספת זיהום אויר וכל זיהום אחר מעל הרמה המותרת. טרם הוצאת התרי בניה יוגש ע"י כל מפעל שידרש לכך, דו"ח סביבתי לסיכום הנתונים הקובעים את ההשפעות הסביבתיות מהמפעל. היתר הבניה יוצא רק לאחר שהובטחה עמידה בקריטריונים לטיפול במטרדים סביבתיים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.
 4. התרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי בצוץ שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוץ עבודות הפתוח והבניה.
 5. קווי דלק קיימים לא תותר בניה מעל ובקרבת קווי הדלק הקיימים (המסומנים בתשריט). בכל מגרש או מתחם שבתחמו עובר קו דלק לא ינתן היתר אלא יוסדרו תוואי גישה, טפול ובטיחות ככל הדרוש לאחזקת הקווים בתאום עם בעל הזכויות בקו.
7. **מתחמים**
למתחמים מ-1, מ-2, מ-3, מ-4, ו-5 יש להגיש תכנית מפורטת הכוללת תכנית בניו רבות חלוקה למגרשים תכנון כבישים, תנועה, שטחים צבוריים וכו'. תקנון תכנית תשתית ומערכות לאשור הועדה המקומית והועדה המחוזית. התכנית תעובד בהתאם למפורט ברשימת התכליות בתכנית זו.
כמו-כן יש לכלול בתכנית המפורטת את כל הסעיפים הקשורים לתשתיות ולשמירת איכות הסביבה ע"פ הקיים בתקנון זה.

כללי: שטחי הבניה המותרים והמתוארים להלן מחולקים לשטחים עקריים ושטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.

תעשייה: כל תעשייה שהיא למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

1. אזור תעשייה

מיועד להקמת מפעלים לתעשייה שאינה מזהמת, לרבות תעשיות מזון וכן שטחי איחסון ושימושים הנלווים לתעשיות נמל. תותר הקמת מבני תעשייה בגובה 3 קומות ובשטח מירבי של 105% משטח המגרש לשטח בניה עיקרי ו-15% משטח המגרש לשטח שרות ובסה"כ 120% בניה משטח המגרש. תכסית קומת הקרקע כולל שטחים עקריים ושטחי שרות לא תעלה על 50% משטח המגרש. במקרה של ביצוע רמפות מבונות לחנית רכב, תהיה תוספת של 5% לתכסית ובסה"כ 55% תכסית מרבית משטח המגרש. כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח של 80% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד.

תותר הקמת מבנה בקרת כניסה (שוער) בקו בנין קדמי וצידי "0" בכניסה הראשית למגרש. המבנה יהיה בגודל מירבי של 12 מ"ר שטח עיקרי ומעבר מקורה 6 מ"ר כשטח שרות (כלולים באחוזי הבניה המותרים). במגרשים שגודלם מעל 10 דונם יותר להקים 2 מבנים כנ"ל.

בכל אחד ממגרשים 48,47 ו-49 תותר בנוסף לנ"ל בנית 600 מ"ר שטח עיקרי ו-400 מ"ר שרות ובסה"כ: 1,000 מ"ר לכל מגרש עבור מסחר.

במגרשים: 54,46,20,8,3 ו-83 שהינם בעלי חזית מסחרית, ניתן יהיה לבנות - 150 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטח שרות לצורכי מסחר, מסעדות וארקדה כמפורט בסעיף חזית מסחרית שלהלן.

2. אזור תעשייה עתירת ידע

מיועד לפיתוח תעשייה מתוחכמת בלבד, כגון אלקטרוניקה ומחשבים. תותר הקמת מבנים בני 6 קומות, בשטח מירבי של 180% בניה משטח המגרש לשטח עקרי ו-20% משטח המגרש לשטח שרות ובסה"כ 200% בניה משטח המגרש. באזור זה ניתן דגש מיוחד למשטחי חניה מטופחים ובמספר הדרוש ע"פ התקן. תכסית קומת הקרקע כולל שטחים עקריים ושטחי שרות לא תעלה על 50% משטח המגרש. במקרה של ביצוע רמפות מבונות לחנית רכב, תהיה תוספת של 5% לתכסית ובסה"כ 55% תכסית מרבית משטח המגרש. כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח של 80% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד.

תותר הקמת מבנה בקרת כניסה (שוער) בקו בנין קדמי וצידי "0" בכניסה הראשית למגרש.

המבנה יהיה בגודל מירבי של 12 מ"ר שטח עיקרי ומעבר מקורה 6 מ"ר כשטח שרות (כלולים באחוזי הבניה המותרים). במגרשים שגודלם מעל 10 דונם יותר להקים 2 מבנים כנ"ל.

במגרש 97 שהינו בעל חזית מסחרית, ניתן יהיה לבנות - 150 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטח שרות לצורכי מסחר, מסעדות וארקדה כמפורט בסעיף חזית מסחרית שלהלן.

3. מתחמים מ-1.מ-2 (תוגש תכנית מפורטת כמתואר בסעיף א-7 שלעיל)

מיועדים לתעשייה לסוגיה ע"פ מגבלות תחום "אזור תעשייה" כפי שפורט בסעיף 1 שלעיל.

תותר הקמת מבני תעשייה בגובה 3 קומות ובשטח מירבי של 105% משטח המגרש לשטח בניה עיקרי ו-15% משטח המגרש לשטח שרות ובסה"כ 120% בניה משטח המגרש כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח של 80% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד. בנוסף לנ"ל ניתן יהיה לבנות 150 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטח שרות לצרכי מסחר, מסעדות וארקדה לפי המפורט בסעיף "חזית מסחרית" שלהלן. שטח עד 10% משטח המגרש יופקעו לצרכי צבור.

4. **מתחם מ-3** (תוגש תכנית מפורטת כמתואר בסעיף א-7 שלעיל)
עד 10% משטח המתחם יופקעו לצרכי צבור. יתרת השטח תחולק באופן הבא:
בין 65-75% מהשטח הנותר יהיו "אזור תעשייה" כמוגדר בסעיף 1' שלעיל.
בין 25%-35% בהתאם, מהשטח הנותר יהיו "אזור תעשייה עתירת ידע" כמוגדר
בסעיף 2 שלעיל כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים
טכניים בשטח של 80% משטח המגרש לצורכי שרות בלבד.
בנוסף לאחוזי הבניה נתן יהיה לבנות בכל המתחם 150 מ"ר שטח עיקרי
ו-50 מ"ר שטח שרות לצרכי מסחר, מסעדות וארקדה לפי המפורט בסעיף
"חזית מסחרית" שלהלן.

5. **מתחם מ-4** (תוגש תכנית מפורטת כמתואר בסעיף א-7 שלעיל)
מרכז תחבורה וחניה ציבורית
מיועד להיות מסוף לתחבורה צבורית ויהיה קשור למבנה תחנת רכבת הנוסעים.
חניה ציבורית וחניונים ישמשו את העובדים והמבקרים באזור התעשייה.
יתרו שרותי השכרת רכב, שטיפת מכוניות, אולמות תצוגה למכוניות
ולממכר חלקי חלוף לרכב וכו'. לא תותר הקמת מוסכים ושרותי סיכה,
אך תותר הקמת תחנת תדלוק.
תותר הקמת מבנים לגובה עד 6 קומות. בקומות קרקע ו-א' תותר בניה
בשטח מירבי של 25% משטח המתחם לשטח בניה עקרי ו-5% משטח המתחם
לשטח שרות, ובסה"כ 30% משטח המתחם לשתי הקומות קרקע ו-א'.
בנוסף לאחוזי הבניה הנ"ל תותר בנית 2,500 מ"ר שטח עקרי ו-500 מ"ר
שטח שרות לצורך מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי אוכל אף זאת בקומות קרקע
ו-א' בלבד.
בקומות ב', ג', ד' ו-ה' תותר בנית משרדים בשטח מירבי של 35% בניה משטח
המתחם לשטח עיקרי ו-5% משטח המתחם לשטח שרות ובסה"כ 40% משטח המתחם
ל-4 הקומות ב'-ה'. תכסית קומת הקרקע כולל שטחים עקריים ושטחי שרות לא
תעלה על 50% משטח המגרש. במקרה של ביצוע רמפות מבונות לחנית רכב,
תהייה תוספת של 5% לתכסית ובסה"כ 55% תכסית מרבית משטח המגרש.
כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח של
80% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד. יובטח הקשר לתחנת הרכבת ואזור מסחרי
התכנית תבוצע בשתוף מהנדסי תנועה ותחבורה.
תחנות תדלוק יטופלו בהתאם לסעיף 9 להלן.

6. **מתחם מ-5** (תוגש תכנית מפורטת כמתואר בסעיף א-7 שלעיל)
תחנת רכבת ואזור מסחרי
תותר בנית מבנה בן 6 קומות שישמש תחנת רכבת ומסוף נוסעים מרכזי
לכל אזור התעשייה הצפוני באשדוד.
בקומת קרקע ו-א' תותר בניה בשטח מירבי של 25% משטח המתחם לשטח עיקרי
ו-5% משטחי המתחם לשטח שרות.
בנוסף לאחוזי הבניה תותר בנית שטחי מסחר לסוגיו: מסעדות, בתי אוכל
וחנויות בקומת קרקע ו-א' בלבד, בשטח עקרי כולל של 3,000 מ"ר
ו-1,000 מ"ר שטחי שרות.
בקומות ב', ג', ד', ו-ה' תותר הקמת משרדים בלבד בשטח מירבי של 35% בניה משטח
המתחם לשטח עיקרי ושטח של 5% משטח המתחם לשטח שרות ובסה"כ 40% משטח
המתחם. תכסית קומת הקרקע כולל שטחים עקריים ושטחי שרות לא תעלה על 50%
משטח המגרש. במקרה של ביצוע רמפות מבונות לחנית רכב, תהייה תוספת של
5% לתכסית ובסה"כ 55% תכסית מרבית משטח המגרש.
כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח
של 80% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד.
מגבלת קן הבנין למסילת הברזל לא תחול על מבנה מסוף תחנת הרכבת.
יובטח הקשר למרכז התחבורה והחניה הציבורית (מ-4).

התכנית תבוצע בשתוף מהנדס תנועה ותחבורה.

7. **חזית מסחרית**
במגרשים: 3, 8, 20, 46, 54, 83, ו-97 ובמתחמים מ-1, מ-2 ו-מ-3 תותר
בנית חזית מסחרית.

תותר הקמת קיוסקים ומסעדות לשרות העובדים בקומת קרקע בלבד.
חזית מסחרית תלווה בארקדה מקורה ברוחב של 3 מ'. אפשר לבנות את
הארקדה בקו בנין קדמי וצדדי 0 מטר. אורך הארקדה יהיה לפחות 12 מ'
והיא תלווה בעמדים.

החזית המסחרית תהיה מנותקת ממבני התעשייה שבמגרש. תובטח האפשרות
לפריקה תפעולית באשור הרשות המקומית.
בקשה להתר תלווה בתכנית שילוט, וחזית לרחוב וכן באשור אגף התברואה
לפינוי אשפה.

מיקום החזית המסחרית מסומן בקו סגול עבה בתשריט.

8. **שטח למבני ציבור**
ישמש למבני ציבור אשר נועדו לשרת את המפעלים והעובדים באזור התעשייה ותותר הקמת מבנים כמו תחנת כיבוי אש, תחנת עזרה ראשונה, מרפאה, בתי ספר טכנולוגיים, גני ילדים מעונות יום וכו'. תותר הקמת מבנים בגובה 3 קומות ובשטח מירבי של 80% בניה משטח המגרש לשטח עיקרי ו-20% משטח המגרש לשטח שרות. תכסית קומת הקרקע לא תעלה על 60% הכוללים שטחים עקריים ושטחי שרות. כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח של 80% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד.

9. **תחנת תדלוק**
תתאפשר הקמת תחנות תדלוק בשטחי תעשייה, תעשייה עתירת ידע, ובמתחמים ע"פ המלצת הועדה המקומית. התכנית תאושר כתכנית מפורטת שתוגש לוועדה המקומית, הועדה המחוזית והמשרד לאי"ס בהתאם לתכנית מתאר - אשדוד מס' 5/101/023 ובכפוף לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק מס' 18/א/מ' ת"מ/א/18. אישור התכנית יהיה מותנה בתכנון ואטום מאצרות ומיכלים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה בדבר מניעת זנחים, קרקע ומי תהום.

10. **שצ"פ**
שטח המיועד לגינון ומעבר להולכי רגל וישולבו בו נטיעות ריהוט רחוב ותאורה. וכן ניתן יהיה להעביר קוי תשתית במגרשים M,D,C ניתן יהיה לבנות: 30% שטח עיקרי למטרת מתקנים הנדסים בתאום עם הועדה המקומית. כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח של 10% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד.

11. **דרך מאושרת**
תוואי מאושר לדרך ע"פ תכנית מפורטת קיימת.

12. **דרך מוצעת**
תכלול בתחומה מעבר לרכב ציבורי ופרטי. לפני ביצוע יש לאשרה בוועדת בנין ערים ובמשרד התחבורה לרבות תואי הדרך ופתרון לנקוה, מדרכות גנון, תאורה, רמזורים ועצוב הצמתים.

13. **שטח "למסילת ברזל"** - נתיב לרכבות לסוגיהן. תותר הקמת עמודי השמל והעברת קווי השמל בתאום עם ח"ח.

14. **שטח למעבר קווי השמל ראשיים 161/400 ק"ו**
מסומנים בתשריט כ-"פרוזדור השמל I" ו-"פרוזדור השמל 2". בשטח המעבר מותר להקים עמודי השמל וקווי השמל עיליים ותת-קרקעיים, בכל המתחים. מותר להשתמש במעבר לשטחים ציבוריים פתוחים, לגנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה. בתחום פרוזדור השמל מס' 2 קיימת בפועל בריכת חימצון לשפכים, הסדרתה והשימוש בה יקבעו בתכנית מפורטת שתוגש ותאושר בנפרד. מותר לחצות וע"פ העניין לעבור לאורך הפרוזדור - לקווי מים, ביוב, קווי תקשורת, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוה, קווי דלק - הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. בפרוזדור ניתן להתיר הקמתם של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. לא ינתן היתר בניה בשטח הפרוזדור לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל. סימון השטח למעבר קווי השמל ראשיים בתכניות מפורטות של מתחמים ובתוכניות בינוי של מגרשים גובלים, יעשה לפי הנחיות חברת החשמל שתגורנה מתכנית זו, לרבות קביעת קווי בנין של מגרשים גובלים עם מעבר קווי החשמל הראשיים, קווי בנין יגזרו מגבולות מעברי החשמל הראשיים באופן שגבולות מעבר קווי החשמל הראשיים (הפרוזדורים) הם המגדירים את קווי הבנין, ככל שהדבר נוגע לחברת החשמל.

15. **מתקן הנדסי חשמלי תחנת משנה** (מגרש מס' 103)
בשטח זה תוקם תחנת השנאה שתפקידה להמיר מתח עליון 161 ק"ו למתח גבוה. מותרת הקמת ותפעול תחנת משנה של חברת חשמל, על כל המבנים והמתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת על ידי חברת החשמל, הכולל מתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, דרכים פנימיות, גדרות, סוללות עפר וכו'. תותר הקמת מבנים בני 3 קומות בשטח בניה מירבי של 25% בניה משטח המגרש לשטח עיקרי ו-5% משטח המגרש לשטח שרות ובסה"כ 30% בניה משטח המגרש, כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקנים טכניים בשטח של 10% משטח המגרש לצרכי שרות בלבד.

16. **שטח לתכנון בעתיד**
נמצא בתחום 75 מ' מגדר אתר "פי גלילות" כמסומן בתשריט אשר חלות עליו מגבולות כאמור בפרק א' סעיף 2.1 לעיל. יעודן של השטח יקבע בתכנית מפורטת שתאושר בוועדה המחוזית בכפוף להמלצות סקר הסיכונים.

ג. הנחיות לנושא איכות הסביבה

1. זיהום אוויר

כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני הפליטה TA LUFT משנת 1986 וכן בתקנים הסביבתיים שבתוקף לא תותר באזור התעשייה שריפת מזוט כבד. המפעלים ישרפו דלק דל-גפרית דל-אספלטנים.
סך כל פליטות הגפרית הדו-חמצנית (SO₂) מכל אזור התעשייה לא יעלה על 200 גרם/שנה.
פליטות הגזים לסביבה תעשה מארובות שגבהן לא יפחת מ-70 מטר.
המשרד לאיכות הסביבה - אשדוד ייקבע הצורך בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה למפעל מסוים או מתחם.
במבנים תעשייתיים רב, שימושיים ובמבני תעשייה להשכרה יותנה מתן התר בניה באישור המשרד לאיכות הסביבה - אשדוד כמפורט לעיל.
יבוצע ניטור איכות אוויר באופן שוטף ובתאום ובשילוב מערך הניטור הקיים, על מנת לוודא עמידה בתקני הפליטות.

2. סילוק אשפה

יתוכנן בהתאם לדרישות מחלקת התברואה בעיריית אשדוד. לא תותר השלכת פסולת מזהמת למכולות אשפה או למיכלי איסוף עירוניים אחרים.
פסולת רעילה מזהמת תועבר ע"ח המפעל לאתר "רמת חובב" או לאתר אחר באישור המשרד לאיכות הסביבה, ואגף התברואה בעיריית אשדוד.
הפסולת תופרד למרכיביה השונים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ותשלח למפעלי המיחזור השונים.

3. פסולת מוצקה

כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייועד למכולה לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה), ולמכולה לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון).

4. ביוב ושפכים

- 4.1 מערכת לניטור מזהמים בתת הקרקע ומי תהום באזור התכנית תוקם בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. התכנית תקבע לאחר ביצוע קידוחים ודיגמות קרקע ע"פ אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.2 בכל מפעל יוקמו מערכות ניטור שפכים במוצא השפכים.
מערכת זו תכלול:
בדיקה ורישום PH.
רישום מוליכות.
הכנס להתקנת מד זרימה.
התקן רישום ספיקה.
נקודות דיגום שפכים.
- 4.3 יש להכין תכנית להזרמת תמלחת מאזור התעשייה באישור המשרד לאיכות הסביבה התכנית תאושר ע"י הוועדה למתן היתרים - להזרמה לים במשרד לאיכות הסביבה.
- 4.4 קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים איכות השפכים הנדרשת בהתאם ל-"חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות הזרמת שפכי תעשייה 1981"
יעשה בתחום כל מפעל. לאחר טיפול הקדם, יועברו השפכים לטיפול במערכת העירונית.

5. שמוש באנרגיה

יותר שימוש באנרגיה סולרית, גז, חשמל, נפט וסולר.
לא יותר שמוש בפחם ומזוט.

6. גזים וחומרים רעילים ומסוכנים

יש להגיש תכנית למיקום, לאחסנת, הגנת, אבטחת ואופן פינוי חומרים מסוכנים או רעילים.
התכנית תאושר ע"י משרד העבודה והמשרד לאיכות הסביבה - אשדוד.

7. ניקוז

כל מתקן ישולב במערכת הניקוז האזורית תוך הפרדה מלאה בין מערכת הביוב והשפכים ומערכת הניקוז.
נגר עילי מזהם יעבור טפול בתחומי המגרש ע"פ סעיף 4.4 לעיל,
ונטור ע"פ סעיף 4.2 לעיל.

8. מניעת זיהום מי-תחום

בכל שטח התכנית יש לחייב איטום מאצרות, ומיכול משני של מיכלי דלק, אחסון חמרים מסוכנים ואחרים עפ"י מפרט המשרד לאיכות הסביבה - אשדוד

9. מניעת מטרדי רעש

בכל מקרה בו הפעילות המוצעת תגרום למטרדי רעש כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תידרש הפחתת הרעש לעמידה במפלסי הרעש המותר כדין.

10. תחום מגבלות עד 300 מ' מגדר מתחם "פי גלילות"

א. תמצית ממצאי "סקירת סיכונים מחוות "פי גלילות" על אזור התעשייה החדש-אשדוד צפון" שהוגש לוועדה ע"י חברת "אנוש" במהלך אישור התכנית

לא יותר כל שימוש ביעודי הקרקע בתחום שבין גדר מתקן "פי גלילות" לקו מקביל לה בתחום התכנית ובמרחק של 75 מטר מהגדר האמורה, למעט תשתיות קבורות האדישות להצתת דלקים.

יותר בניה ושימושים ביעודי הקרקע שבתחום איזור התעשייה מעבר למרחק 75 מ' מהגדר לעיל, בתנאי שיבנו קירות מגן היקפיים סביב שמונת המיכלי המזרחיים במתקן "פי גלילות". קירות המגן יבנו לגובה כ-17 מ' הקירות יתמכו בסוללות עפר חיצוניות. הנפח הפנימי בין קירות המגן ההיקפיים יספיק לתכולת 110% מנפח המיכלים לפחות.

עיריית אשדוד תמסד ותקיים נוהל לשעת חרום בתחום אזור התעשייה. הנוהל יתייחס לארועים במתקן "פי גלילות". נוהל זה יבוקר ויתורגל, על ידי משרד העבודה או רשות אחרת שתקבע על פי כל דין.

בנוהל החרום של אזור התעשייה תוטמע שגרת אזעקה ואתרעה ממתקן "פי גלילות". אתרעה זו בתחום אזור התעשייה תהיה ברת מימוש 24 שעות ביממה.

ישמרו מעברים חופשיים לתנועת כוחות הצלה ואבטחה בתחום שבין אזור התעשייה לגדר מתקן "פי גלילות".

ב. הצעת פיתרון למיגון (חלופה ב' בדו"ח ורדי)

בהתאם לדו"ח ורדי המצורף כנספח א' להוראות התכנית.

ד. הנחיות כלליות לתשתית ועצוב

הוראות כלליות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה, והמתקנים הנדסיים, הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות.

תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת אך בצמוד ככל הניתן לגבול המגרשים.

מרחק הבניה מקו תשתית יהיה כמפורט בחוק התכנון והבניה. כל המערכות תהיינה תת קרקעיות למעט רשת חשמל העוברת או המתוכננת לעבור במעברים לוקווי חשמל למתח על ועליון ("פרוזדור חשמל").

תחנת משנה במגרש 103 ותחנות טרנספורמציה ופילרי רשת שיבוצעו מעל פני הקרקע.

הזמנת קווי חשמל במתח גבוה ובמתח נמוך וחבורי בתים ל-ח"ח תעשה כרשת תת קרקעית.

באזור בו עוברים מתקני תשתית שונים יש לבצע תאום מוקדם עם הרשויות הנוגעות בדבר כדי למנוע פגיעה בתשתית שכנה.

יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, לרבות מעל קווי דלק קיימים וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

בבקשה להתר במגרשים השכנים לרבות הנמצאים מחוץ לתחום התכנית יש לקחת בחשבון תחומי בטיחות ומגבלות בניה בהתאם לטיב השמוש. כל נושא המופיע בפרק איכות הסביבה (ג') תקף גם בפרק זה לענין: התשתיות הדרושות למימוש.

1. תכנון הכבישים והצמתים

בתום התכנית יתוכננו הצמתים שבין הכבישים העורקיים ברוחב 36 ו-40 מ' לבין עצמם (כבישים מס' 1,2,3,4,5) ברדיוסי זכות הדרך 20 מ'. בשאר הצמתים יהיו רדיוסי זכות הדרך 10 מ'. גיאומטריה זו תנוצל למיקום שילוט מסודר ובולט בצמתים השונים לרבות טפול בגינון ורהוט רחוב, בהתאם לנספח התחבורה.

הכבישים העורקיים יתוכננו כך שיותירו פסי ירק ומקום לנטיעת עצים במרכזם ובשוליהם.

2. חשמל

רשת הספקת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת קרקעית עם חיבורים תת-קרקעיים, כאמור בהוראות הכלליות לעיל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים למעט לשימושי חניה ו/או אחסון ו/או שימושים שאינם נוגדים את הנחיות חברת חשמל מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים, המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לב החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2	מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5	מטרים
בקו מתח עליון 110-161 ק"ו	-	20	מטרים מציר הקו

שטח למעבר קווי חשמל ראשיים 400/161 ק"ו- ראה פרק ב' סעיף 15 שלעיל. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. טלפון ותקשורת

כל ההזנות תהיינה תת קרקעיות כאמור. במידה ונחוצה למבנה התקנת אנטנה לרדיו ו/או טלויזיה תותקן לכל מבנה אנטנה אחת בלבד.

4. כבישים ומדרכות

יבוצע על בסיס תכנון תנועה, כבישים ונוף שיתואמו ויוגשו לאושר מהנדס עיריית אשדוד.

5. פיתוח ומגרשים

1. תכנית פיתוח המגרשים תהווה חלק מתנאי קבלת החיתר.
2. דגש מיוחד ינתן לפתרון נאות ומטופח של חניה לרכב צבורי ופרטי גדרות ושילוט.
3. יש להקצות שטחים ירוקים לרווחת העובדים. בכל מגרש ומגרש יתוכננו גינות וריהוט רחוב.

6. חזית המגרשים ועיצוב מבנים

כללי:

לכל מגרש תוגש תכנית לאשור הרשות המקומית ובה תתואר פריסת הגדרות לאורך הדרכים הגובלות בשצ"פים או עם חלק צבורי אחר. בתכנית יצוינו גובה הגדרות, חמרי הבניה והגמר, הכניסות והציאות, מיקום שערים ופרטיהם, מיקום השילוט והתאורה וכן נטיעות וגינות.

גדרות

הגדר בחזית תהיה בנוייה מבניה "קשה" עד גובה 60 ס"מ לפחות. גדרות בטון יחוייבו בתבליט דקורטיבי. יותר שמוש בבלוקים דוגמת: סיליקט, בלוק אמריקאי או אחר. מעל לחלק הבנוי תותר בנית סבכת ברזל מסוגנת אך לא תותר הקמת רשתות ברזל נגלות לסוגיהן.

כניסות למגרשים

תותר הקמת מבני בקרת כניסה (שוער) כמתואר בסעיפים ב-1 וב-2 שלעיל שתי חזיתות לפחות, יהיו מזוגגות בין גובה 1.00 מ' ועד 2.10 מ', ועצובו של המבנה יתאים לעצוב הגדר.

שילוט

תכנית לשילוט המפעל תוגש לאישור כחלק מהבקשה לחתר. שילוט הכוונה למפעלים ייעשה אך ורק לפי תכנית שילוט כוללת. כל מגרש יציב שלט מואר הכולל את שם הרחוב ומס' המגרש בכל חזיתות המגרש הפונות לדרך. הכל לפי הנחיות מהנדס העיר.

7. חומרי גמר

לכל סוגי המבנים באזור התעשייה, מבני תעשייה, ציבור, מסחרי ומתקנים הנדסיים יהיו חומרי גמר מהסוג המעולה והעמיד ביותר, המתאימים לאזורי תעשייה בכל רמת זיהום וכן עקב היותו של אזור התעשייה צמוד לחוף הים.

יותר שימוש במגוון חומרים עם קיים ארוך ושילוב ביניהם כגון:

- * טיח אקרילי, טיח קוורץ וכדומה.
 - * בטון חשוף / צבוע.
 - * לבנים כגון: לבני סיליקט / שמוט.
 - * אלמנטים מתועשים - מבטון G.R.C וכו'.
 - * פנלי חיפוי מאלומיניום או פח מכופף - צבוע.
 - * אבן נסורה, שיש, גרניט.
 - * גרנוליט עם אגרגט בהיר.
 - * קירות מסך - זכוכית, אלומיניום וכו'.
 - * קונסטרוקציות פלדה בשילוב עם אלמנטים מתועשים.
- חומרי הגמר - הגוון והצבע יבדקו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. כל הצעה אחר לבחירת חומרי הגמר תבדק, לגופו של ענין, ותאושר ע"י מהנדס העיר.

ה. חלוקה למגרשים

חלוקת השטח למגרשים תעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצורכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

הועדה המקומית רשאית לאשר אחד וחלוקת מגרשים במידה וניתן לעשות זאת בהתאם לטבלת זכויות הבניה ומבלי שענין זה יהווה שנוי לתכנית ובתנאי שייעוד השטח לא ישתנה.
זכויות הבניה תהיינה זהות לגבי מגרש שהורכב ממספר מגרשים שאוחדו, או לגבי מגרש שחולק.
מגרש מינימלי לאחר חלוקה יהיה בשטח שלא יפחת משטח מגרש מינימלי שבטבלת זכויות הבניה.
חזית מינימלית אחת לפחות למגרש לא תפחת מ-15 מ'.

ו. הפקעה לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188 א' ו-ב', וירשמו על שם הרשות המקומית. ענין זה יחול גם על הפקעת 10% משטח המתחמים מ-1, מ-2, מ-3 לאחר בצוע תכנית מפורטת עבורן.

ז. תוקף התכנית

בצוע 20% מהתשתיות המתוכננות מתוך התחום שמתאפשר לבניה, בהתאם למגבלות מערכת הבטחון ולתחום קווי המגבלות מאתר "פי גלילות" תחשב כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא הוחלל בביצוע כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של התכנית, יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה).

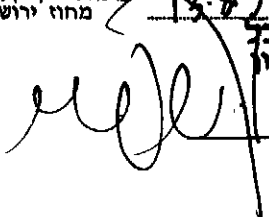
חתימות:

הזים:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תמ"ח
 מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם
 מתאים בנינו, ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל
 זכות ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 סמור על זכותנו לבסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמוס המרזק
אדריכל המחוז
 מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

בעל הקרקע:

13.8.95


הנדסה
גורא שפיר-אדריכל
 רח' הרצל 24/2 אשקלון
 טל. 07-751615

עורך התכנית:

1 ו 1 אוג' 1995

הועדה המחוזית
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה
אשדוד

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משנה-מליאה)
 לתיכנון ובניה החליטה בישיבה מס'.....
 קיבלה את בקשתו של **עמוס המרזק** להקים
 מהדום העיר
 עיריית אשדוד

חוכניר זו תיקרא.....
 חתימה **עמוס המרזק**
 תאריך 13.8.95
 יו"ר ועדת בנין ערים