

א

5

1-2573

דף מס' 1 מתוך 6 דפים
30.06.2002
מהדורה 11

אדר' חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשויות ופקוח
09-12-2002
נתקבל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 2056/מק/3

ותכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

שינוי לתכנית מפורטת מס' 63/101/02/3
ולתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3

ועדה מקומית אשדוד
אישור תכנית מס' 2056/מק/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 200205 ביום 04/03/02
יו"ר הועדה

ועדה מקומית אשדוד
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית.
04/03/02
מנהל הועדה
תאריך

אדר' חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 3/מק/2056

מבוא

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית חדשה אשר תאפשר הקמת תחנת תדלוק, ואיחוד
והלוקת מגרשים, בהסכמת בעלים.

תחנת התדלוק תוקם במסגרת הזכויות הקיימות כשינוי לתכניות המאושרות החלות במקום

(תכנית מתאר מס' 5/101/02/3 ותכנית 63/101/02/3).

סה"כ שטח התכנית 81,709 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

מרחב תכנון מקומי אשדוד
תכנית מפורטת ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים מס' 2056/מק/3
שינוי לתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3
ולתכנית מס' 63/101/02/3

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים מס' 2056/מק/3 שינוי לתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3 ולתכנית מס' 63/101/02/3 (להלן: התכנית הראשית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בלבד (להלן: "הוראות התכנית"). גיליון אחד של תשריט בק"מ 1:2500 (להלן: "התשריט") גיליון אחד של נספח בינוי ותנועה מנתה בק"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי")
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. ציונים בתשריט: כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.
4. מיקום התכנית: אשדוד, אזור בקמה, פינת שד' ויצמן וכביש "S" גוש: 2062, 2065
חלקה: 29, 23 (מס' ג' 3)
5. שטח התכנית: 81,709 מ"ר
6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת דלק בנוסף לתכליות המותרות במגרש במסגרת הזכויות המותרות המאושרות, הגדקת זכויות ומגבלות בניה, עפ"י סעיף 62 א' (10) לחוק התכנון והבניה, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א' (1) וכן הסדרת תנועה (דרך גישה).
7. בעלי הקרקע: ק.ב.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ מרכז מסחרי א', ת.ד. 21, אשדוד
8. יזם התכנית: פילגר בע"מ - אצל עוה"ד שחר בן-עמי רח' הירקון 144, ת"א טל': 03-5246535
9. עורך התכנית: פילגר בע"מ - אצל עוה"ד שחר בן-עמי רח' הירקון 144, ת"א טל': 03-5246535
9. עורך התכנית: ער-טל תכנון ועיצוב בע"מ אדר' קוסקס משה מ.ר. 63203 רח' משה דיין 16, פ"ת טל': 03-9243990

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

10. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 63/101/02/3

ב. תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מאתר ארצית לתחנות תדלוק מס' תמא/18

11. התכליות, השימושים 8.1 אזור מסחר-מגרש מס' 1, עפ"י תכנית מס' 63/101/02/3 והזכויות:

8.2 אזור לתחנות תדלוק מגרש מס' 2.

א. מותרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמא/18 תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה עד 400 מ"ר וכמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף קטן ב' להלן ובנוסף מותרת בתחום התחנה הקמת מסעדה, משרד לניהול התחנה בלבד, ומחסן שמנים קטן לשרות התחנה בלבד, ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר (הממוקמים בקומת הקרקע).

ב. זכויות הבניה בתחום התכנית לא יעלו על המותר עפ"י התכנית הראשית ויהיו בהתאם לחלוקת השטחים כמפורט בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע סעיף 11 ה' להלן:

ד. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

קוי בניין	סה"כ למגרש מעל ומתחת לקרקע	תכנית מרבית	מס' קומות	היקפי בניה מירביים למגרש (בכל המקומות)				תכליות	שטח המגרש	מס' מגרש	אזור בקמה
				סה"כ למגרש	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום מעל הקרקע				
לפי המסומן בתשריט גבולות המגרש	350%	55%	4	190%	50%	140%	מעל הקרקע	מסחר	53 דונם	מס' ג' 3	
			2	160%	80%	מתחת לקרקע					

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

M. Kafri

ה. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קוי בניין	סה"כ למגרש מעל ומתחת לקרקע	תכנית מרבית	מס' קומות	היקפי בניה מירביים למגרש (בכל המקומות)				תכליות	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור בקמה
				סה"כ מגרש	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום				
לפי המסומן בתשריט גבולות המגרש	350%	55%	4	190%	50%	140%	מעל הקרקע	מסחר	39,831	מס' 1	
			2	160%	80%		מתחת לקרקע				
לפי המסומן בתשריט גבולות המגרש	350%	55%	1	5%		5%	מעל הקרקע	תחנת תדלוק	12,950	מס' 2	
			4	185%	50%	* 135%	מעל הקרקע	מסחר			
			2	160%	80%		מתחת לקרקע				

* לפחות 3,500 מ"ר מתוך השטח הנ"ל יועד לבניית שטחי תעשייה עתירת ידע (היי-טק).

12. תשתיות: כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות

א. ניקוח: הניקוח יעשה תוך הפרדה בין התשטיפים ממשטחי התפעול ורצפי התדלוק ובין ניקוח גגות ומסייעים בתחנה. התשטיפים מרציפי התדלוק ומרציפי מילוי מיכלי הזלק ינוקזו אל מפריד מים/דלק תיקני, הקולחים מהמפריד יופנו אל מערכת הביוב.

ב. ביוב: תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למערכת הביוב העירונית. לא יאושר פתרונות אחרים.

ג. מים: תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למקור מאושר לשתייה. בראש מערכת הספקת מים לתחנת התדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חזרת.

13. תנאים למחן: לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני שימולאו התנאים היתר בניה הבאים:

א. הבטחת מילוי הוראות תכנית 63/101/02/3 ותכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמא 18/1 וכן ההנחיות המתאימות של המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות כולל בין השאר:

1. קבלת חו"ד השרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים והקידוחים באזור והסכנה למי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת הכוללת הוראות ופרטים בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה. מכיוון שקיימים קידוחי הפקה יש להקים תחנה עם צנרת כפולה.

2. פרוט האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה, ובפרט מכלי אגירה תת-קרקעיים לדלק, למניעת זיהום מי התהום מדלקים ואישור תכנית הבניה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature

דף מס' 6 מתוך 6 דפים

3. אישור המיקום ואפיון של מתקן לאצירת פסולת.
4. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה בעיריה.
5. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות של כל המתחם ע"י רשויות התמרור.
6. אישור תכנית פיתוח ובינוי סופית ע"י הועדה המקומית אשדוד על בסיס תכנית הבינוי המנחה המצ"ב.
7. פתח באי המרכזי ברח' ז'בוטינסקי, שד' ויצמן וכביש S נסגר ותאפשר פניה ימינה בלבד בכניסה ויציאה למתחם מרחובות אלו
8. אישור משרד הבריאות.
9. בו זמנית עם היתר הבניה לתחנת דלק יצא היתר לבניית 3,500 מ"ר (לפחות) שטחי תעסוקה ומשרדים.

תוך כ- 5 שנים מיום אישור התכנית

14. זמן ביצוע:

15. חתימות:

זום התכנית:

בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

פילגר בע"מ

ח.פ. 512087230

פילגר בע"מ אצל עו"ד שחר בן-עמי
רח' הירקון 144 ת"א טל': 03-5246535

ק.ב.ע.

קבוצת בוני ערים בע"מ

ק.ב.ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ
מרכז מסחרי א.ת.ד. 21 אשדוד

פילגר בע"מ

ח.פ. 512087230

פילגר בע"מ - ע"י עו"ד שחר בן-עמי
רח' הירקון 144 ת"א טל': 03-5246535

עיריית אשדוד

עו"ד טל תכנון ועיצוב בע"מ

אדר' קוטקס משה מ.ר. 63203

רח' משה דיין 16, פ"ת טל': 03-9243990

Handwritten signature