

1
 לעיסוק בתכנון תשתיות
 המבוסס על שיטות מתודיות
 0. 05. 2002
 צוות קריאה

ועדה מקומית 21201
 אישור תכנית מס' 2053/מק/3
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 200207 ביום 4.02.02
 יו"ר ועדה
 הקימורה על
 קמת

ועדה מקומית 21201
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
 ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
 19.9.01
 מהנדס הועדה
 תאריך

מרחב תכנון מקומי אשדוד

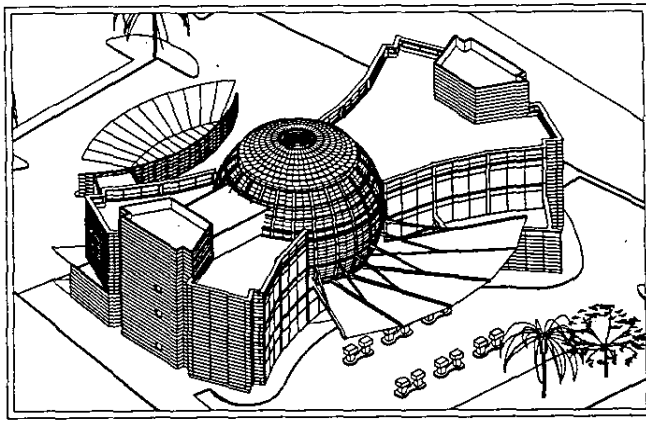
תכנית מפורטת מס' 2053/מק/3

שינוי לתכנית מתאר

לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3

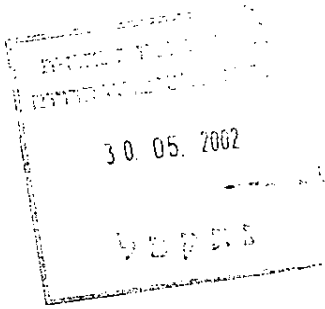
ולתכנית מס' 14/114/03/3

כפופה לתכנית מתאר 62/101/02/3



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

אדריכלית חיה אלעד-גדינברג
 מנהלת מחלקת תכנון עיר
 עיריית אשדוד



מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 3/מק/2053

מבוא

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית חדשה אשר תאפשר הקמת תחנת תדלוק.
 תחנת התדלוק תוקם במסגרת הזכויות הקיימות כשינוי לתכניות המאושרות החלות במקום
 (תכנית מתאר מס' 5/101/02/3 ותכנית 14/114/03/3).
 התכנית תהיה כפופה לתכנית מספר 62/101/02/3.
 סה"כ שטח התכנית כ- 7.235 דונם.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

30.05.2002

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/מק/2053 שינוי לתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3 ולתכנית מס' 14/114/03/3 (להלן: "התכנית הראשית") התכנית תהיה כפופה לתכנית מספר 62/101/02/3
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בלבד: (להלן: "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט") גיליון אחד של נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200 (להלן: "נספח הבינוי") גיליון אחד של נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח התנועה") כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי-נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. ציונים בתשריט: כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.
4. מיקום התכנית: אשדוד, אזור התעשייה, בין הרחובות האורגים והרצל. גוש: 2062 חלקה: 51 (חלק), מגרש ב' - 107
5. שטח התכנית: כ- 7.235 דונם
6. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו משנה את תכנית מתאר מס' 5/101/02/3 ותכנית מפורטת מס' 14/114/03/3 ובכל סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מס' 5/101/01/3 ו- 14/114/03/3 תכרענה הוראות תכנית זו.
ב. תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק מס' תמא/18.
ג. תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מספר 62/101/02/3
7. בעל הקרקע: א-ג.ב.ע. – נכסים והשקעות בע"מץ רחוב האורגים 18 אשדוד
8. יוזם התכנית: א-ג.ב.ע. – נכסים והשקעות בע"מץ רחוב האורגים 18 אשדוד
9. עורך התכנית: אדריכל יהונתן מוסן-לוי רחוב משה הס 17 תל-אביב.
10. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת דלק בנוסף לתכליות המותרות במגרש במסגרת התכניות המאושרות.
11. תכליות ושימושים – אזור תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה:
א. מותרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' כהגדרתה בתמא/18 תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה עד 460 מ"ר וכמפורט בטבלת זכויות הבניה ובתשריטים. בסעיף קטן ב' להלן. בנוסף מותר להקים בית אוכל, חנות שמנים קטנה, משרדים ומחסנים לשרות התחנה בלבד ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 95 מ"ר עיקרי.
ב. זכויות הבנייה בתחום התכנית לא יעלו על המותר עפ"י התכנית הראשית ויהיו בהתאם לחלוקת השטחים כמפורט בטבלת זכויות הבנייה – מצב מוצע, סעיף 15 להלן:
12. דרכים: השימושים המותרים ע"פ תכנית מתאר אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

13. תשתיות:

- א. ניקוז: יעשה תוך הפרדה בין התשטיפים ממשטחי התיפעול-ורצפ- התדלוק ובין ניקוז גגות ומיסעים בתחנה. התשטיפים מרציפי התדלוק ומרציפי מילוי מיכלי הדלק 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 יאשרו 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 חוזרת.

14. תנאים למתן היתר בניה: לא יוצאו היתר בניה בשטח לפני שימולאו התנאים הבאים:

- א. הבטחת מילוי הוראות תכנית לפני מס' 5/101/02/3 ותכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמא/ 18 וכן ההנחיות המתאימות של המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות, כולל בין השאר:
1. קבלת חוות-דעת השרות ההידרולוגי ביחס למקורות המים והקידוחים באזור והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.
 2. הלללת הוראות ופרטים בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה.
 3. תכנון התחנה יעשה על פי התקנות הקיימות למניעת זיהום מים מדלקים ואישור תוכניות הבניה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 4. אישור המיקום והאיפיון של מתקן לעצירת פסולת.
- ב. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה בעיריה ומשרד התחבורה.
- ג. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוז.
- ד. אישור תכנית פיתוח ובינוי סופית ע"י הועדה המקומית אשדוד על בסיס תכנית הבינוי המנחה המצ"ב.
- ה. אישור משרד הבריאות.
- ו. בזמנית עם היתר הבניה לתחנת הדלק יצא היתר לבניית 3500 מ"ר (לפחות) לשטחי תעסוקה ומשרדים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת תכנון והנדסה
מס' תכ"ל 30.05.2002
3 תיק 2

15. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים:

הערות	קווי בנין			גובה הבנין	% בנית מקסימלי בקומה	שטח מגרש מנימלי	יעוד
	אחורי	צד	חזית				
לפי שיקול הועדה המקומית תותר בניה בנינים במס' קומות אחר בתנאי ששטח הרצפות לא יעלה על 120% משטח המגרש, וכאשר שטח המגרש עד 3,000 ממ"ר. במגרש גדול מ- 4,000 ממ"ר תותר בניה בשטח רצפות כללי עד 160% משטח המגרש.	6 מ'	3 מ' אם המגרש עד 3000 ממ"ר.	כפי שמסומן בתשריט לא פחות מ-5 מ'	3 קומות מעל הקרקע או יותר לפי צרכיו של המפעל אבל באישור הוועדה המקומית	40%	עפ"י הטבלה בתשריט המצ"ב	אזור תעשייה מלאכה ותעשייה זעירה.

מצב מוצע:

תכסית	קווי בנין	מספר קומות	זכויות בניה למטרות שרות תת קרקעיות	זכויות בניה למטרות שרות עליות	זכויות בניה למטרות עקרויות- מעל הקרקע	שטח מגרש בדונם	תכליות ושמושים	יעוד
55%	כפי שמסומן בתשריט קדמי 5 מ' צדדי 5 מ' אחורי 6 מ'	3 קומות מרתף + קומת מסחר + 9 קומות משרדים + חדרים טכניים בגג	100% לקומה	15% (2)	148.91% (1)(7454.4)	5.006	אזור תעשייה מלאכה ותעשייה זעירה. (הי-טאק)	אזור תעשייה מלאכה ותעשייה זעירה.
				20% (2)				
			300%		160% (8009.6 ממ"ר)	5.006		סה"כ

(1) לפחות 3500 מ"ר מתוך השטח הנ"ל ייועד לבנית שטחי תעשייה עתירת ידע (הי-טק)
(2) שטחי השרות באחוזים מהשטח העקרי לפי תיקון 62/101/02/3

16. זמן ביצוע: תוך כ-5 שנים מיום אישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת המנהל הכללי
מנהל המערכת
30.05.2002
ג.ב.ע.

17. חתימות:

א-ג.ב.ע. - נכסים והשקעות בע"מ
ח.פ. 8-245335-51

בעל הקרקע ויוזם התכנית:
א-ג.ב.ע. - נכסים והשקעות בע"מ
רחוב האורגים 18 אשדוד
טל. 088565203

א-ג.ב.ע. - נכסים והשקעות בע"מ
ח.פ. 8-245335-51

עורך התכנית:

~~אדרי יהונתן מוסין-לוי~~
~~רחוב משה הס 17 תל-אביב~~
~~טל. 03-6200255~~

יהונתן מוסין-לוי
רחוב משה הס 17 תל-אביב
טל. 6200255-03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד