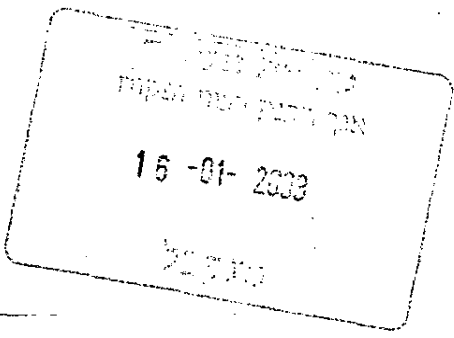


18



מבוא ועקרונות התכנון.

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית על ידי ביטול דרך קיימת והעברתה לחלק הצפוני של החלקות הקיימות ויצירת מגרש אחד המאפשר תפקוד פונקציונלי של מפעל "אשטרום".

ועדה מקומית 21301
אישור תכנית מס' 2022/24/3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 213 2002 ביום 18.9.02
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 21301
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
18.9.02
תאריך מהנדס הועדה

אד"ר חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית : תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
מס' 3/מק/2022
שינוי לתכנית מפורטת מס' 114/03/3 ו- 14/114/03/3

2. המקום : מחוז : דרום
נפח : אשקלון
מקום : אשדוד, אזור תעשיה
גוש : 2452
חלקות : 58, 68, חלק מ-36, חלק מ-35
שטח התכנית : כ- 69.620 ד'

3. היחזים : חב' אשטרום בע"מ - ת.ד. 89 אשדוד.
עיריית אשדוד - רח' הבנים, אשדוד.

4. בעלי הקרקע : חב' אשטרום בע"מ - ת.ד. 89 אשדוד.
עיריית אשדוד - רח' הבנים, אשדוד.

5. המתכנן : נבט יצחק - אדריכלים.
ת.ד. 6449 אשדוד.
טל' 08-8564440
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. ציונים בתשריט : 1. התכנית כוללת 4 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית).
2. גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1250 : 1.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. מסמכי התכנית : 1. התכנית כוללת 4 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית).
2. גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1250 : 1.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

8. תכליות ושימושים : מגרש 68 א' - אזור תעשיה ואחסנה (בהתאם לתכנית מתאר אשדוד
על תיקונייה).
מגרש 36 א' - דרך ציבורית.
מגרש 35 - דרך ציבורית.
מגרש 36 - דרך ציבורית.

9. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית על ידי ביטול דרך קיימת.
יצירת דרך חדשה ואיחוד שני מגרשים למגרש אחד ע"פי תיקון 62
א(א)(1).

10. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה הוראות תכנית מס' 114/03/3 ו- 14/114/03/3
בגבולות תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ע. א. א.

11. טבלאות זכויות בניה :מצב קיים

הערות	קוי בניה			אחוז בניה מקסימלי	גובה הבניין	מס' מגרש	אזור	שטח מינימלי של מגרש
	אחורי	צדדי	קדמי					
לא יעלה על 160% משטח המגרש	6	4	בהתאם לתשריט	40%	14 מטר	58	אזור תעשייה ואחסנה	2000 מ"ר
	6	4	בהתאם לתשריט	40%	14 מטר	68	אזור תעשייה ואחסנה	2000 מ"ר

מצב מוצע

קווי בניה			סה"כ		זכויות בניה לקומה			מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש	מס' מרגש	אזור
אחורי	צדדי	קדמי	שרות	עקרי	שרות	עקרי	מקום				
בהתאם לתשריט			24%	160%	*24%	40%	קרקע	עד 4 קומות	60.410 דונם	68 א'	אזור תעשייה ואחסנה
						40%	א'				
						40%	ב'				
						40%	ג'				

*שטחי שרות לפי תיקון 3 / 02 / 101 / 62 סעיף 6.4 (2) 15% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשייה.

$$15\% \text{ מהשטח העיקרי } 160\% = 24\%$$

12. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

13. תנאים להוצאת היתר בניה : היתר בניה יינתנו לאחר אישור תכנית זו ע"י הועדה המקומית.

14. חניה : חניה בתחום המגרש ובהתאם לתכנית מתאר אשדוד.

15. שלבי ביצוע : מועד ביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

16. הנחיות כלליות לתשתית : מערכת מים וביוב, ניקות, תקשורת, פיתוח השטח בהתאם להנחיות מח' תשתיות עיריית אשדוד וכתאום עם הרשויות המקומיות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

C. S. H.

הנחיות חברת חשמל :

הוראות בניוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' בכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דלקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל. אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עבודות חקלאים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"ב - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל :

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת חשמל. רשת החשמל במתחמים עליון תהיה עילית.

רשת החשמל במתחמים גבוה וגמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימית (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכן על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור במקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון תחנות טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

C. B. B.

17. חתימות:

קבוצת אסטרום בע"מ

חתימת היזם

נבט יצחק
מ.ר. 23840
אדרכלים ובנו

חתימת המתכנן

קבוצת אסטרום בע"מ

חתימת בעל הקרקע

30.10.02

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

Carpe