

1-2669

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשוני ופקוח
13-07-2003
נתקבל

לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים מחוז הדרום
07.08.2003
נתקבל

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
1/134/03
מרחב תכנון מקומי אשדוד
מס' 26/8/03
אשר על ידי
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

אזור התעשייה החדש - אשדוד צפון

הודעה על אישור תכנית
מס' 5218
26/8/03
תכנית מפורטת מס': 34/03/3

שינוי לתכנית מס': 3 / בת / 18

איחוד חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

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

עיריית אשדוד
יועצת המקומית (מסוה-מליצה)
200117
200218
לתיכנון ובניה החליטה בשיבוה מס' 200218
כיום 12/9/01
לאשר את הבקשה: 2/10/02
10/10/3
חתימה
20/7/03
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

31.3.03

תאריך :



מבוא

תכנית מס' 3/בת/18 קבעה שטחים הנמצאים מעבר לקו מערכת הביטחון ואינם ניתנים למימוש מידי.
בתאום עם מערכת הבטחון סוכם כי באתר מ-3 יוקם מפעל למיון וטיפול הפרדה באשפה, בפסולת ומשטחי מיון הפרדה ומיחזור אשפה.

התכנית המפורטת המוצעת מגדירה מגרשים שמושים ותכליות בניה.

בין המגרש, שבו יותר שימוש להקמת מפעל למיון אשפה ליתר המגרשים תוכננה הפרדה של רצועת שצ"פ.

זועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



1. שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 1/134/03/3 שינוי לתכנית מס' 3 / בת / 18 איחוד חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

2. מסמכי התכנית המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט)

3. המקום

- מחוז - הדרום
- נפה - אשקלון
- מקום - אזור תעשייה חדש - אשדוד צפון

גוש	חלקות	חלקי חלקות
2042		1
2043		1

4. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

5. שטח התכנית - כ- 147.041 דונם.

6. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

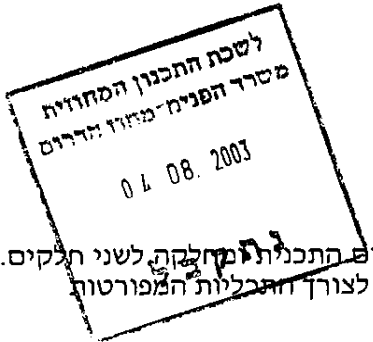
7. מגיש התכנית - מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד

8. עורך התכנית - אדריכל גיורא שפיר - רשיון מס' 25469 רח' הרב נורוק 10/37 אשקלון טלפון: 08-6744144 פקס: 08-6744155

9. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו ובכפוף לתכנית מס' 3/בת/18 ולתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה לרבות תכנית מס' 62/101/02/3 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



1. קו מגבלות מערכת הביטחון
- 1.1 קו המסומן בשחור, במשמעותו כפי שמצויין בתכנית 18/בת/3 עובר בתחום התכלית המכללת, לשני תלמים. לא ינתן כל התר בניה ולא יורשו כל עבודות צפונית ומערבית לקו זה אלא לצורך התכליות המפורטות בתכנית זו ובאישור מערכת הביטחון.
תינתן אפשרות ביצוע עבודות תשתית בתאום עם מערכת הביטחון.
קו מערכת הביטחון אפשר שישתנה מעת לעת באישור הועדה המחוזית.
- 1.2 על מגרשים 331 ו-332 חלות מגבלות מערכת הביטחון כפי שהוגדרו בתכנית מס' 18/בת/3

2. חניה - חניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד.
3. מיגון - יתוכנן ע"פ הוראות פיקוד העורף וע"פ הוראות אגף התכנון במשרד הביטחון בהתאם להגבלים הבטיחותיים שיקבעו.

4. תנאים למתן היתר בניה

- 4.1 כללי
- 4.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד ואיגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד ומשרד הבריאות.
- 4.1.2 הקמת מבנים תותנה בעמידותן בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד.
לא תהייה תוספת זיהום אויר וכל זיהום אחר מעל הרמה המותרת באיזור.
- 4.1.3 התרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות לבצוע תשתיות וכן לאחר ואישור מערכת הביטחון, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 4.1.4 תכנית בינוי מפורטת ובה חלוקה לשימושי קרקע בפועל לרבות "מתקן" לתעשייה ולתעשייה עתירת ידע תוגש לוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 4.1.5 התרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 4.1.6 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. התנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

4.2 תנאים מיוחדים להיתר בניה עבור מפעל למיון הפרדה ושינוע פסולת מוצקה במגרש 333 להלן ה"מתקן"

במגרש 333 תותר הקמת מפעל למיון הפרדה ושינוע פסולת מוצקה להלן "המתקן" - ראש פרק ב' להלן: תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור מסמך סביבתי שיוכן על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואשר יכלול, בין היתר, את המפורט להלן:

- 4.2.1 תשריטים מפורטים בקנה מידה מתאים של המתקנים השונים במפעל ובכלל זה: שער, גדר, מבני שירותים ומשרדים, מתקן שטיפה למשאיות, מתקן שקילה פקוח ובקרה, מתקני פריקת הפסולת, אמצעי שינוע מיון הפרדה ודריסת פסולת, מתקני טיפול בתשטיפים ותעלות ניקוז נגר עליל.
- 4.2.2 תקנון הפעלה לתפעול שוטף של המפעל
התקנון יכלול בין היתר נוהל קליטת פסולת, מניעת כניסת פסולת חומרים מסוכנים, נוהל קליטת פסדים ופגרים, שטיפת כלי רכב וכלי אצירה, נוהל פינוי המכולות, נוהל ניקיון התחנה ודרך הגישה, נוהל טיפול בתשטיפים, מניעת העפת פסולת קלה משטח התחנה ובזמן הפריקה והשינוע, נוהל הדברת מזיקים. כמו-כן יכלול תקנון התפעול תכניות חרום לביצוע במקרה של גילוי תקלה ע"י אחת ממערכות הניטור, גילוי שריפה, הפסקת חשמל, שביתה, סגירת המטמנה אליו משונעת האשפה ועוד.
התקנון יכלול נוהל בדיקת תקינות אביזרי מניעת זרימת מים חוזרת, המשמשים את מפעילי המתקן ודיווח שוטף למשרד הבריאות.
- 4.2.3 מסמך בנושא הרעש שיוכיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר-1990).
- 4.2.4 מסמך לבדיקת איכות אוויר המבוסס על התהליך המוצע.
- 4.2.5 פרשה טכנית של תהליך הטיפול בפסולת, ויעדי הפסולת לאחר תהליך המיון.
- 4.2.6 פתרונות לסילוק שפכים, תשטיפים ונגר עליל אשר יקבלו את אישור משרד הבריאות לחיבורם אל הרשת העירונית.
- 4.2.7 מניעת חדירה והתרבות מזיקים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
04.08.2003
נתקבל

פרק ב' - תכליות ושימושים
1. אזור תעשייה - מגרשים מס' 331, 332, 333

1.1 תעשייה

כל תעשייה שהיא אינה מזהמת וכן שטחי אחסון ושימושים הנלווים לתעשיית נמל למעט תעשייה מזהמת 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. במגרש 333 בלבד יותר בנוסף לשימושים הנ"ל שימוש להקמת מפעל למיון הפרדה ושינוע פסולת מוצקה להלן "המתקן".
במידה ויוקם "המתקן" הנ"ל במגרש 333 לא יותר שימוש לתעשיות ולעסקי מזון, תרופות וקוסמטיקה במגרשים בתחום התכנית או בסמוכים אליהם.
תותר הקמת מבני תעשייה בגובה 3 קומות. תותר הקמת סככות לחנית רכב בקו בנין 0.
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).

1.2 חזית מסחרית

במגרש 331 תותר הקמת חזית מסחרית לשימוש קיוסקים ומסעדות בקומת קרקע בלבד.
החזית המסחרית תלווה בארקדה מקורה ברוחב של 3 מ'. אפשר לבנות את הארקדה בקו בנין קדמי וצדדי 0. אורך הארקדה יהיה לפחות 12 מ' והיא תלווה בעמודים.
תובטח האפשרות לפריקה תפעולית באישור הרשות המקומית.
בקשה להתר תלווה בתכנית שילוט, וחזית לרחוב וכן באישור אגף התברואה לנושא פינוי אשפה ויועץ תנועה לנושא חניה ופריקה.

1.3 תעשייה עתירת ידע

לכל היותר 25% משטחי המגרשים נתנים לשימוש לתעשייה עתירת ידע, כגון אלקטרוניקה ומחשבים.
תותר הקמת סככות לחנית רכב בקו בנין 0.
במידה ויוקם מפעל למיון הפרדה ושינוע פסולת מוצקה במגרש 333 לא יותר השימוש בקרקע לתעשייה עתירת ידע בתחום התכנית..

2. שצ"פ

מגרשים מס' 312, 313

מגרשים אלה יהיו פתוחים עם גינון אקסטנסיבי אך ניתן לשלב בהם נטיעות, שבילים, רהוט רחוב, תאורה וכו'. כמו כן ניתן יהיה לבנות בשטחי שצ"פ מתקנים טכניים הנדסיים בשילוב עם הפיתוח.

3. שצ"פ (שטח למעבר קווי חשמל ראשיים 161/400 ק"ו - פרוזדור חשמל) מגרש 311

בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים.
מותר להשתמש במעבר לשטחים ציבוריים פתוחים, לגנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה.
מותר לחצות וע"פ העניין לעבור לאורך הפרוזדור - לקווי מים, ביוב, קווי תקשורת, דרכים, מסילות ברזל, עורק ניקוז, 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 יתן היתר בניה בשטח הפרוזדור לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שיתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.
סימון השטח למעבר קווי חשמל 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 חשמל ראשיים, קווי בנין יגזרו מגבולות מעברי החשמל הראשיים באופן שגבולות מעבר קווי חשמל ראשיים (הפרוזדורים) הם המגדירים את קווי הבנין, ככל שהדבר נוגע לחברת החשמל.

4. דרכים

- 4.1 תוואי הדרכים ורוחבם יהיה לפי המסומן בתשריט.
בתוואי הדרכים תותר העברת מערכות וקווי תשתיות עיליות ותת-קרקעיות (לרבות למי "שופדן").
הדרכים מיועדות למעבר לכלי רכב ציבורי ופרטי. לפני ביצוע דרך יש לאשר בועדת בנין ערים ומשרד התחבורה לרבות בנושאים: תוואי הדרך, פתרון לניקוז, מדרגות, גינון, תאורה, רמזורים ועיצוב צמתים.
4.2 גישת רכב למגרשים:
כניסה למגרשים תותר דרך כביש מס' 11 ודרך כבישים 5 ו-10.
כניסות לרכב בנוסף לנ"ל או יציאות חרום יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס התחבורה של עיריית אשדוד.

שטח למתקנים הנדסיים

מגרש 406 הינו מתקן הנדסי המיועד עבור קידוחים לצורך שאיבת מי "שפדן" ע"י חברת "מקורות".
תותר בנית מבנים הנדסיים לצורך פיקוד הפעלת ואחזקת אתר השאיבה לצורך הפיקוד והתחזוקה לתכנון ולבניה המבנים יהיו בני קומה אחת.
המבנה ופתוח המגרש יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס עיריית אשדוד.

עיריית אשדוד

מ

פרק ג' טבלאות זכויות בנייה

1. טבלת זכויות בנייה - מעג קיים

לפי המתואר בפרק תכליות ושימושים																																																																	
קווי בנין מניימלי 4*			סה"כ זכויות ב- סה"כ מ"ר		הכניסה		הקפי בנייה מרבית למגורש / מתחם																																																										
לשצ"פ	אחורי	צדדי	קדמי	שרות	עיקר	מס' קומות	מספר קומות	מס' קומות	מספר קומות	מ"ר																																																							
מי	מי	מי	מי	%	%	מרב	מרב	מרב	מרב	מ"ר																																																							
5	5	4																																																															
				200% + 200 מ"ר	80%	1	3	1	6																																																								
				280%	80%	1	6	1	6																																																								
הערות:																																																																	
1. מעל לגובה המרבי תותר 4 מטר נוספים למתקנים טכנים בלבד הדרושים תכלית מיוחדת מעל מישור הגג אל לא יותר מ- 15% משטח.																																																																	
2. הקמת מרתפים תותר בתחום קווי הבנין בלבד עד 50% משטחי השרות במרתפים יכלים להיות מקוערים לתכלית שאינה תנית.																																																																	
3. תותר הקמת סככות מקורות לרכב בקו בנין 0 שטחם נכלל ב- % בנייה שנקבעו.																																																																	
4. במגורש אשר לו יותר מחזות קדמית אחת יחשב יתר הצדדים כחזית עד לענין קו בנין. על יפוח קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט לרשום בטבלת זכויות הבנייה.																																																																	
5. תותר הקמת גלריה/יציע במשמעותם בחוק התכנון והבניה, במסגרת אחוזי הבניה שנקבעו.																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% בנייה מעל מפלס הכניסה</th> <th colspan="2">% משטח המגורש</th> <th colspan="2">גובה מבנה מרב</th> <th colspan="2">שטח מגורש מניימלי (דונם)</th> <th colspan="2">מ"ר מגורש</th> <th colspan="2">מ"ר מתחם</th> <th colspan="2">אזור</th> </tr> <tr> <th>שרות</th> <th>עיקרי</th> <th>שרות</th> <th>עיקרי</th> <th>(מ')</th> <th>(דונם)</th> <th>מ"ר</th> <th>מ"ר</th> <th>מ"ר</th> <th>מ"ר</th> <th>מ"ר</th> <th>מ"ר</th> <th>מ"ר</th> <th>מ"ר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50</td> <td>150</td> <td>15%</td> <td>105%</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>20%</td> <td>180%</td> <td>24</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										% בנייה מעל מפלס הכניסה		% משטח המגורש		גובה מבנה מרב		שטח מגורש מניימלי (דונם)		מ"ר מגורש		מ"ר מתחם		אזור		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	(מ')	(דונם)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	150	15%	105%	15												20%	180%	24									
% בנייה מעל מפלס הכניסה		% משטח המגורש		גובה מבנה מרב		שטח מגורש מניימלי (דונם)		מ"ר מגורש		מ"ר מתחם		אזור																																																					
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	(מ')	(דונם)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר																																																				
50	150	15%	105%	15																																																													
		20%	180%	24																																																													
<p>תותר הקמת קווי 161 ו- 400 ק"ו וכן שימושים אחרים בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מיועדים לתחבורה מוטורית והגלית, להעברת תשתיות וכן לנטיעות, שילוט ורהוט רחוב, ע"פ התשריט ונספח תחבורה מנחה</p>																																																																	
<p>תותר הקמת קווי 161 ו- 400 ק"ו וכן שימושים אחרים בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מיועדים לתחבורה מוטורית והגלית, להעברת תשתיות וכן לנטיעות, שילוט ורהוט רחוב, ע"פ התשריט ונספח תחבורה מנחה</p>																																																																	
<p>תותר הקמת קווי 161 ו- 400 ק"ו וכן שימושים אחרים בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מיועדים לתחבורה מוטורית והגלית, להעברת תשתיות וכן לנטיעות, שילוט ורהוט רחוב, ע"פ התשריט ונספח תחבורה מנחה</p>																																																																	

2. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

קוד בניין מינימלי (ג)		חוקפי בנייה מורכבים למגורים / מנתחים לפי המתואר בפרק תכליות ושימושים																																		
אתרי	צדדי	קדמי	תכנית	סה"כ זכויות ב-ב%	סה"כ זכויות ב-ב+ מסחר	בניה מתחת למפלס הכניסה				בניה מעל מפלס הכניסה				גובה מבנה מרבי (מ')	שטח לשטח ב-ב+ מסחר	שטח המגורים	שטח המגורים (דונם)	מס' מגורים	שימוש	יעוד																
						מס' קומות מרבי	שטח שטח שירות חניה	שטח לשטח שירות	שטח לפי היעד	שטח לשטח עיקרי	מספר קומות מרבי	שטח שירות לשטח חניה מקורה	שטח לשטח שירות								שטח לשטח מגורים	שטח לשטח עיקרי	שטח לשטח שירות	שטח לשטח עיקרי												
כ	מ	ט	55%	ב-ב+ מסחר	200 נ"ד + 210%	1	80%	%	%	%	3	10%	%	שירות (מ"ר)	50	150	%	%	12	לפחות 75%	28.266	331	תעשייה	תעשייה												
																									12	12	12	13.749	332	תעשייה	תעשייה					
																																24	לכל היחידה 25%	60.910	333	תעשייה
מ	ט	5%	10%	1	80%	%	%	%	6	20%	%	שירות (מ"ר)	2%	1	5%	10%	4	לכל היחידה 25%	7.784	312	שע"פ	שע"פ														
																							1	1	1	5%	1	10%	5%	10%	6	לכל היחידה 25%	6.152	313	שע"פ	שע"פ

הערות:
 (1) תותר הקמת סכנות מקורות לרכב בקו בנין 0
 (2) במקרה של שמוש במגורים 333 למפעל למיזן הפרדה ושינוע פסולת מוצקה יותר גובה מרבי של 20 מ' למבנים.



פרק ד' – הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה

1. הוראות למגרשים 331 ו-332 כמפורט בתקנון תכנית 3/בת/18

2. הוראות בדבר שמירה על התברואה ואיכות הסביבה במפעל למיון, הפרדה ושינוע פסולת מוצקה להלן "המתקן" במגרש 333:

2.1 המבנה וסביבתו

2.1.1 אזור פריקת הפסולת ואזור הזנת הפסולת למערכות השינוע, ההובלה והמיון יהיו בתוך מבנה סגור.

באזור קליטת הפסולת ובמתקני המיון של פסולת ביתית תיבנה מערכת לחץ אויר תת-אטמוספירית למניעת פליטת ריחות אל הסביבה.

2.1.2 המפעל ישולב בסביבה ע"י רצועת גינון ונטיעה היקפית ברוחב 5 מ' וגדר דקורטיבית אטומה בגובה 2.0 מ' לפחות.

עד לגובה 60 ס"מ וכן עמודי החיזוק של הגדר יבוצעו מבניה קשה.

2.1.3 במפעל תותקן מערכת כיבוי אש מתאימה כולל מערכות גילוי עשן במבנים סגורים ואמצעי כיבוי בגז בלוחות השמל.

2.1.4 ינקטו אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע עבודות תשתית והקמת המפעל, לרבות הרטבת דרכים והרטבת משטח החפירה. באם יוצרו עודפי עפר ופסולת מעבודות אלו, הם יפוננו לאתר סילוק מאושר.

2.1.5 אופן אחסון הפסולת לאחר המיון ייקבע במסגרת היתר הבניה והמסמך הסביבתי.

2.2 איסוף טיפול וסילוק תשטיפים

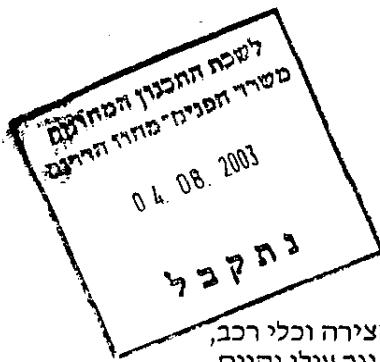
2.2.1 כל שטח המפעל יאטס ויבנה בשיפועים מתאימים כך שכל התשטיפים הנוצרים בתחנה יתועלו למתקן הטיפול בתשטיפים.

2.2.2 מערכת איסוף התשטיפים תכלול מתקנים להפרדת מוצקים לפני החיבור למערכת הביוב העירונית. המתקנים יהיו מצוידים במערכת סינון למוצקים מרחפים בקוטר העולה על 1 ס"מ. במפעל יותקן מתקן לטיפול בתשטיפים שיאפשר שיקוע מוצקים והפרדת צופת.

מערכת הביוב במפעל תכלול אפשרות לבקרה ואיזון הגבה (PH) לפני החיבור אל המערכת העירונית.

2.2.3 מתקן הטיפול בתשטיפים יחובר למערכת הביוב העירונית ויופעל לפי דרישות מפעיליה ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2.2.4 מערכת הטיפול הקדם בשפכים, תחייב הפקת שפכים העומדים בדרישות חוק העזר העירוני של אשדוד (ביוב) ועדכוניו, לפני החיבור אל המערכת העירונית.



2.3 ניקוז

- 2.3.1 תיעשה הפרדה מלאה בין מי נגר עילי שבאו במגע עם פסולת ומי שטיפת כלי אצירה וכלי רכב, כלומר: תשטיפים שיאספו, יטופלו ויועברו למערכת הביוב המקומית, לבין מי נגר עילי נקיים שיוזרמו למערכות תיעול עירוניות ואזוריות. הובלת והזרמת התשטיפים תבוצע בתעלות יעודיות וסגורות אל מתקן הטיפול שבתחנת המעבר.
- 2.3.2 סביב תחנת המעבר תיחפר מערכת ניקוז היקפית שתמנע חדירת נגר עילי מהסביבה אל שטח תחנת המעבר.

2.4 הפעלה שוטפת של ה"מתקן"

- 2.4.1 לא תורשה שהיית פסולת לא ממויינת /או פסולת אורגנית בתחום המפעל לאחר תום יום העבודה. תותר שהיית פסולת ממויינת בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.
- 2.4.2 יוכן נוהל הדברה וריסוס ב"מתקן".
- 2.4.3 הפעילות ב"מתקן" לא תגרום לרעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990, בעת ההקמה ובזמן ההפעלה.
- 2.4.4 הקמת מתקנים נוספים לטיפול בפסולת אשר אינם נכללים בהגדרת ה"מתקן" טעונה אישור המשרד לאיה"ס והרשויות המוסמכות.

2.5 מערכת הניטור ב"מתקן"

- 2.5.1 תוקם מערכת ניטור למעקב אחר תקינות הפעלת ה"מתקן" לטיפול בתשטיפים. המערכת תכלול בדיקה רציפה של הגבה (PH). בדיקה כימית של התשטיפים תבוצע כפי שיקבע על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- במערכת לחץ אויר תת אטמוספרי תותקן מערכת ניטור לבדיקה.
- תבוצע בדיקה בראיה לתקינות מערכת הניקוז ההיקפית פעם בחודש בחודשים ספטמבר-אפריל.

2.6 הנחיות כלליות לתשתיות ב"מתקן"

- 2.6.1 תכניות מערכות התשתית בתחום ה"מתקן" תתואמנה עם מהנדס העיר והרשויות והמוסמכות:
- 2.6.2 תכניות מערכת אספקת המים תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
- 2.6.3 תכניות מערכת הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
- 2.6.4 תכניות מערכת החשמל תתואמנה עם חברת החשמל לישראל טרם הגשתם לאישור מהנדס העיר. מרחקי הבטיחות למסדרונות חשמל יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל.
- 2.6.5 תכניות מערכת התקשורת תתואמנה ותאושרנה ע"י חברת "בזק" וע"י מהנדס העיר.

פרק ה' - הנחיות כלליות לתשתית

הוראות כלליות

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
04.08.2003
ג' תתק"ג

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל ורשתות המוסמכות. הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, והמתקנים ההנדסיים הכול לשביעות דצונן הרשויות המוסמכות. נתנן 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 לקווי חשמל למתח על ועליון ("פרוזדור חשמלי"). תחנות טרנספורמציה ופילרי רשת שיבוצעו מעל פני הקרקע. הזנת 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.

1. חשמל

רשת הספקת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת קרקעית עם חיבורים תת-קרקעים, כאמור בהוראות הכלליות לעיל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
בקו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

2. טלפון ותקשורת

כל ההזנות תהיינה תת קרקעיות כאמור. אנטנות שגובהן יותר מ-3 מ' מהגובה המירבי המותר לבניה יש לתאם עם צ.ה.ל ורשות שדות התעופה.

3. כבישים ומדרכות

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

4. שפכים

מערכת איסוף השפכים, אשר תכלול מתקני קדם טיפול לעמידה בחוק העזר העירוני של אשדוד (ביוב) תחובר אל מערכת הביוב העירונית.

5. מים

תכניות מערכת אספקת המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, ויתחברו למקור באיכות מי שתיה מאושר. מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת המים השפירים ידרשו בהתקנת אביזרים למניעת זרימת מים חוזרת, ולהציג תכנית הפרדת מערכות מים לשימושים שונים (סנטרי, תעשייתי, גינון, כיבוי אש וכד')

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

פרק ו' חזיתות המגרשים ועיצוב מבנים

לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים - מחוז תל אביב
04.08.2003

1. כללי

לכל מגרש תוגש תכנית חזיתות המבנים לרבות חומרי גמר ושילוט לאישור הרשות המקומית ולשכת התכנון המרחבית. תתואר גם פריסת הגדרות ההקפיים של כל מגרש ומגרש. בתכנית יצויינו גובה הגדרות, חומרי הבניה והגמר, הכניסות והיציאות, מיקום שערים ופרטיהם, מיקום השילוט והתאורה וכן נטיעות וגינות.

2. גדרות

הגדר בחזית תהיה בנוייה מבניה "קשה" עד גובה 60 ס"מ לפחות. גדרות בטון יחוייבו בתבליט דקורטיבי. יותר שימוש בבלוקים דוגמת: סיליקט, בלוק אמריקאי או אחר. מעל לחלק הבנוי תותר בנית סבכת ברזל מסוגנת אך לא תותר הקמת רשתות ברזל נגללות לסוגיהן. תחום מגרש 333 בשימוש "למתקן" לטפול באשפה יחוייב בגדר עד לגובה 2 מ' לפחות כמתואר בפרק ד' סעיף 2.1.2.

3. כניסות למגרשים

למגרשי תעשייה תותר הקמת מבני בקרת כניסה (שוער) כמתואר בפרק ב' סעיף 1.1 שתי חזיתות לפחות, תהיינה מזוגגות בין גובה 1.00 מ' ועד 2.10 מ' ועיצובו של המבנה יתאים לעיצוב הגדר.

4. שילוט

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

5. פיתוח המגרשים

בכל מגרש יתוכננו גינות, תאורה ורהוט ציבורי. יש להקצות שטחים ירוקים מגוננים. במסגרת תכנון המגרש ינתן פתרון לחניה מטופחת ומגוננת.

6. חומרי גמר

חומרי הגמר למבנים יהיו מהסוג המעולה והעמיד ביותר המתאים לאזורי תעשייה הקרובים לים בכל רמת זיהום 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 ויאשרו ע"י מהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לנוכח התכנון המתוכנן
משרד הפנים - מהנדס האדריכלות
04.08.2003
פרק 2

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה

12. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה 1965 יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהסכמת הועדה המתוזזת.

13. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

מז

אין לנו תנגודת עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה כפוסח לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, וא כל רשות מוסמכת, לסי כל חווה עממי כל דין.
 למען חסר טקס מתואר בזה כי אם נצעה או יישמה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

27-07-2003

החאה בקלטת הסכם כאמור ו/או יותר על זכותנו בסלול לל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או
 של כל זכות אחרת תעומדת לנו מכה הסכם כאמור ולעדי כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הענייני-מחוז הירושלים
 04.08.2003
 נ ת ק ב ל

11. חתימות

מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

היום:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

עורך התוכנית:

[Handwritten Signature]
 גיורא שפיר אדריכל
 הרב נורוק 10/37
 אשקלון 78355
 טל: 08-4444444

הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד