

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

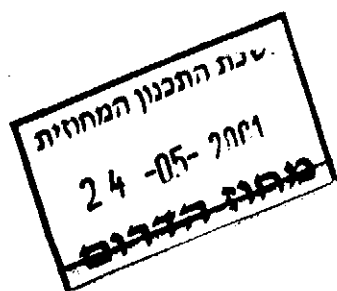
תוכנית מפורטת מס' 19/115/03/3

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת 16/115/03/3

אזור תעשייה צפוני

תאריך : 24/8/98
עדכון : 21/11/98
עדכון : 25/11/98
עדכון : 24/2/99
עדכון : 27/5/99
עדכון : 24/6/99
עדכון : 05/7/99
עדכון : 25/10/99
עדכון : 15/5/00
עדכון : 31/10/00
עדכון : 1/02/01
26.02.01 יי

ע"פ 58/00

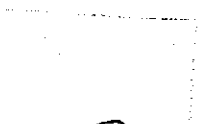


מבוא

באזור התעשייה הצפוני נבנה בנין תעשייה בהתאם לת.ב.ע 16/115/03/3 אשר הוכנה של תיקון 33 לחוק בתכנון והבניה. הואיל והוראו החוק לא היו נהירות באותה עת, הופחתו זכויות הבניה מ- 160% ל- 120% על מנת שיישארו 40% לשטחי שרות.

תוכנית זו באה להגדיל שטח עיקרי עד 135% וזאת ע"מ לאפשר השלמת גלריות בביתני התעשייה.

כמו כן, לאור הצרכים של המקום והדיירים הוספו שתי תכליות לרשימת התכליות : מסעדות ושטחי תצוגה בקומת קרקע בלבד.


Cm 28/10

1. שם התוכנית – תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 19/115/03/3 שינוי לתוכנית מס' 16/115/03/3 – אזור תעשייה צפוני – אשדוד.
2.

המקום :	מחוז : הדרום
	נפה : אשקלון
	מקום : אשדוד אזור תעשייה צפוני
	גוש : 2029
	חלקה : 21 ב
3.

שטח התוכנית :	9.184 דונם
יזום התוכנית :	בהרי ושות' ארמונות חן – ת.ד. 12480 אשדוד טל : 08-8533444
	פקס : 08-8535777
בעל הקרקע :	בהרי ושות' ארמונות חן
המתכנן :	דרור סופר - אדריכל ובונה ערים – רח' בר-כוכבא 51 ת"א 63427
	טל : 03-6203331 פקס : 03-6201651
4.

מסמכי התוכנית :	התוכנית כוללת
	א. ארבעה דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התוכנית).
	ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
5.

יחס לתוכניות אחרות :	התוכנית משנה הוראות תוכנית מס' 16/115/03/3 בתחום גבולות תוכנית זו וכפופה להוראות תוכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.
----------------------	--
6.

ציונים בתשריט :	בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
מטרת התוכנית :	שינוי התכליות המותרות ושינוי בזכויות הבניה.

Coelle

7. תכליות ושימושים :
אזור תעשייה ואחסנה בהתאם לת.ב.ע. 16/115/03/3
ולתוכנית המתאר :

תכליות מוצעות :

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. בתי חרושת לייצור מצרכי מזון | 1. בתי חרושת לייצור מצרכי מזון |
| 2. בתי חרושת למתכת | 2. בתי חרושת למתכת |
| 3. בתי חרושת לעבודות עץ | 3. בתי חרושת לעבודות עץ |
| 4. מבוטל | 4. בתי חרושת לעורות |
| 5. בתי חרושת לקרטון ונייר | 5. בתי חרושת לקרטון ונייר |
| 6. בתי חרושת פלסטיקה | 6. בתי חרושת פלסטיקה |
| 7. ברזל וצינורות | 7. ברזל וצינורות |
| 8. אריגה ובדים | 8. אריגה ובדים |
| 9. מבוטל | 9. מצבעות |
| 10. מבוטל | 10. תעשיית שימורים |
| 11. תעשיית מכוונות | 11. תעשיית מכוונות |
| 12. מבוטל | 12. בתי חרושת ליציקת ברזל |
| 13. אריזה ואחסנת סחורות | 13. אריזה ואחסנת סחורות |
| 14. בתי קירור | 14. בתי קירור |
| 15. מחסנאים סיטונאים | 15. מחסנאים סיטונאים |
| 16. מבוטל | 16. טחנות קמח |
| 17. מבוטל | 17. מחסני תבואות |
| 18. בתי חרושת לטבק וסיגריות | 18. בתי חרושת לטבק וסיגריות |
| 19. בתי דפוס וצינקוגרפיה | 19. בתי דפוס וצינקוגרפיה |
| 20. מבוטל | 20. תעשיית שמנים |
| 21. תעשיית כהל ספירט וכדומה | 21. תעשיית כהל ספירט וכדומה |
| 22. תעשיית מכשירי חשמל וגז | 22. תעשיית מכשירי חשמל וגז |
| 23. תעשיית אלומיניום | 23. תעשיית אלומיניום |
| 24. תעשיית אמיל | 24. תעשיית אמיל |
| 25. מבוטל | 25. תעשיית כוח |
| 26. תעשיית כלי עבודה | 26. תעשיית כלי עבודה |
| 27. שילוטם | 27. שילוטם |
| 28. מבוטל | 28. מחסני גרוטאות |
| 29. מחסני עץ וברזל | 29. מחסני עץ וברזל |
| 30. מבוטל | 30. מחסנים לזבלים |
| 31. תעשייה עתירת ידע | |
| 32. מסעדות ובתי קפה- בקומת קרקע בלבד. | |
| 33. שטחי תצוגה- בקומת קרקע בלבד ובתנאי שגודל מינימלי ליחידת התצוגה יהיה 300 מ"ר. | |

8. זכויות בניה "מצב קיים"

יועד האזור	מספר מגרש	שטח היעוד (בדונם)	גובה מקס' ומס' קומות	זכויות * בניה מפלס הכניסה	תכנית מכסימלית	קווי בנין
אזור תעשייה ואחסנה	221	9.184	18 מ' 3 קומ'	120% שטח עיקרי 40% שטחי שרות	58%	כמסומן בתשרית

* אין זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה

Chelbar

יעוד	מגוש מ"ר	שטח המגרש	שטח עיקרי ב- %		שטחי שרות ב- %		תכנית שטח מרבית	סה"כ שטח ב- %	קו בניין			מס' קומות מירבי
			תת קרקע	על קרקע	תת קרקע	על קרקע			קדמי	אחורי	צד	
אזור תעשייה ואחסנה	221	9184	-----	135% (1)	-----	40%	58% (2)	175%	כמסומן בתשריט (3)			3 ק. + גלריות לקומות קרקע ולקומה א'. סה"כ 18 מ'

הערה: (1) שטח זה כולל שטח לתצוגה בקומת קרקע של רבע מסה"כ השטח העיקרי. וכל יחידה לא תהיה קטנה מ- 300 מ"ר. סה"כ שטח מסחרי לתצוגה בקומת קרקע לא יעלה על 3100 מ"ר.

(2) הבניין נבנה עפ"י תוכנית מאושרת 16/115/03/3 שנקבעה תכנית קרקע של 58% - שהייתה תקפה לפני הכנת ת. מתאר 62/101/02/3.

(3) תותר רמפות לרכב פתוחות וקיימות המובילות לקומה א בתחום המגרש

10. הוראות בדבר מיון עסקים וכניסתם לאזור: מפעלים ועסקים שיבקשו להיכנס לאזור הפרויקט יורשו לעברו תהליך של מיון ובחינה מוקדמת. קבלת המפעלים תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה לאחר הגשת "דוח אפיון מפעלי אשר מוכיח כי המפעל/עסק עומד בדרישות איכות הסביבה ובתקנים הסביבתיים.

11. מיגון אקוסטי: חובת ביצוע מיגון אקוסטי - במידה ויידרש לאור הקרבה למסילה הקיימת ולמסילה הכפולה המתוכננת - תחול על מגיש התוכנית.

12. חניה: החניה תהיה לפי תקן החניה של תוכנית מתאר אשדוד.

13. תשתיות: הוראות בינוי 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 המשיך על הקרקע מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשיך 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 מ'	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

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

2007/05/24

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

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

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גביה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות טרנספורמציה הפנימיות כולל הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות 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 תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

מערכות ותשתיות

ניקוז ותיעול ניקוז השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ביוב ושפכים מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות, לקו הביוב יסולקו רק שפכים באיכות שפכים ביתית. הטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות זו, תעשה בתחום העסק ועל אחריותו.

14. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו.

15. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

1/02/01

תאריך:

שכת התכנון המחוזית
 יחידה 05-24
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

תוכנית מפורטת מס' 19/115/03/3

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת 16/115/03/3

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
 אישור תכנית מס. 19/115/03/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11/5/00 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

אזור תעשייה צפוני

עיריית אשדוד
 הועדה המקומית (משוה-פליאה)
 960.17
 16/115/03/3
 19/115/03/3
 חובניד זו ריקרא
 14.5.01
 חתימה
 יו"ר ועדת בנין ערים

חודעה על אישור תכנית מס. 19/115/03/3
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

- תאריך: 24/8/98
- עדכון: 21/11/98
- עדכון: 25/11/98
- עדכון: 24/2/99
- עדכון: 27/5/99
- עדכון: 24/6/99
- עדכון: 05/7/99
- עדכון: 25/10/99
- עדכון: 15/5/00
- עדכון: 31/10/00
- עדכון: 1/02/01

אשר חיה אשדוד
 מנהלת מחלקת תכנון
 עיריית אשדוד
 14/5/2001

עיריית אשדוד
 אגף תכנון רשויות ופקוח
 08-05-2001
 נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד