

עיריית אשדוד
 אנף תכנון רשוי ומקוח
 09-01-2005
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

אזור התעשייה החדש - אשדוד צפון

תכנית מתאר מס': 89/101/02/3

שינוי לתכנית מס': 3 / בת / 18

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

בשם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 תיקון מס': 89/101/02/3
 18/10/04
 תאריך

הודעה על אישור הבניה מס'. 89/101/02/3
 בהסכמת בילקוט הפרסומים מס'.
 ת"פ

עיריית אשדוד

הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה
 החליטה בשיבה מס' 200303 מיום 12/2/03
 לאשר את הבקשה
 תוכנית זו תיקרא 89/101/02/3
 תאריך 24/1/05
 יו"ר ועדת בנין ערים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

[Handwritten Signature]
 אדריכל אילנה גרינברג
 מנהלת מחלקת תכנון העיר
 עיריית אשדוד

עדכון : 05.12.2004
 17.4.2005

משרד התחבורה והרכבות
מחוז תל אביב

06.02.2005

מחוז תל אביב

מבוא

כללי

תכנית מס' 3/ בת / 18 קבעה שטחים הנמצאים מחוץ למגבלות קו מערכת הביטחון ונתנים למימוש מידי הוגדלו השטחים המיועדים לתעשייה בתחום התכנית במקום שטחים לתעשייה עתירת ידע שלא נרשם לגביה ביקוש במגרשים ששווקו עד כה באזור (מחוץ לתחום התכנית). כמו כן צומצמו השטחים שיועדו לשטחי ציבור עבור כל תכנית 3/בת/18 בתחום התכנית מוצע ארגון מחדש.

"קו מגבלות מערכת הביטחון"

במצב הקיים מסומן הקו ע"פ מיקומו בתכנית 3/בת/18 .

במצב המוצע מסומן הקו במקומו המדוייק כפי שנמסר במדיה דיגיטלית ע"י מערכת הביטחון, ואושר בתאריך 8.9.03.

עקרונות התכנון

1. שטחי הציבור הורחקו ממתחם פי גלילות והוקטנו בשטחם.
2. הוקצה פרוזדור תשתיות לאורך מסילת הרכבת לצורך העברת מערכות טכניות.
3. הוקצה פרוזדור אליו יועתקו קווי הדלק שבתחום התכנית.
4. אזור התעשייה עתירת הידע בתחום התכנית שונה לאזור תעשייה רגילה (אך נקיה).
5. במידה ותקום תחנת רכבת לשרות האזור היא תמוקם בתחום רצועת הרכבת ותהיה קשורה למרכז העסקים שימוקם צפונית לתחנה במגרש 500.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון ופיקוח

06.02.2005

בית דין

1. שם התכנית - תכנית מתאר מס' 89/101/02/3 שינוי לתכנית מתאר מס' 3 / בת / 18 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת:

א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט)

ג. נספח א' ("דו"ח ורד"י", נספח א' לתכנית 3/בת/18)

3. המקום

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

גוש	חלקות	חלקי חלקות
2041		2
2042		1
2043		9,19,24,26
2045		28,29,32,35,40

4. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית - כ- 335.66 דונם

6. בעל הקרקע - מדינת ישראל

7. מגיש התכנית - עיריית אשדוד ומינהל מקרקעי ישראל.

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

9. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה 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 - הקמת אזור תעשייה, שטח לבנייני ציבור, מרכז עסקים, שטח למתקנים הנדסיים וכן פרוזדורים לחשמל, לדלק ולתשתיות, דרכים וחניה ציבורית ע"י שינויים ביעודי קרקע. אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת הנחיות ומגבלות בניה ועדכון מיקום "קו מגבלות מערכת הבטחון".

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

11. התרים והגבלות

11.1 קו מגבלות מערכת הביטחון – כמשמעותו וכמפורט בפרק א' סעיף 1 בתכנית מס' 3/בת/18.

11.2 הוראות מיוחדות הנוגעות לקיום סיכון מאתר "פי גלילות" -

אתר "פי גלילות" מסומן בתשריט מחוץ לתחום התכנית ומתוחם בקו מקווקו שחור.

11.2.1 תחום מגבלות 75 מ' מגדר מתחם "פי גלילות"

בתחום זה לא יותר ביצוען של כל עבודות בניה ולא ינתנו כל התרי בניה למעט הנחוץ לביצוע עבודות תשתית וכבישים הכל בכפוף להמלצות סקר הסיכונים.

11.2.2 תחום מגבלות 300 מ' מגדר מתחם "פי גלילות"

תחום שבו ינתנו התרי בניה למבנים בתנאי שיעשו סידורי המיגון הדרושים באתר "פי גלילות" ע"פ המתואר בסקר הסיכונים שהוגש לוועדה במהלך אישור תכנית 3/בת/18 ואשר המלצותיו מפורטות בפרק ג' לתכנית: "הנחיות לנושא איכות הסביבה" סעיף 14 להלן, או עקב החלטה מחודשת של הוועדה המחוזית בנושא ע"פ המלצות הוועדה הבין משרדית בראשות המשרד לאיכות הסביבה, "ועדת ורדי" אשר המלצותיה מצורפות בנספח א' להוראות תכנית זו ובה קביעת הצרופים השונים האפשריים של סוג והמיגון מול הוראות ומגבלות על שימושי הקרקע.

11.2.3 מערכת התרעה ואזעקה

תוקם מערכת התראה ואזעקה לכל הגורמים הקיימים בתחום התכנית לגבי:

א. איסור שימוש בכביש.

ב. תקלה או אירוע שיש בו סיכון.

11.2.4 נוהל לשעת חרום

בכל אתר ייקבעו נוהלים לשעת חרום ולעת ארוע שיש בו סיכון.

גישת רכב למגרשים

לא תותר כניסה ויציאת רכב למגרשים דרך פרוזדורי דלק תשתיות או חשמל.

לא תותר כניסה ויציאת רכב למגרשים מהדרכים הראשיות מספר 3 ו-4 למעט לאתרי שאיבת מי הייפד"ן של מקורות במגרשים 404 ו-407.

11.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ותתוכנן ע"פ תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

11.5 מיגון

יתוכנן ע"פ הוראות פיקוד העורף לכל מגרש ומגרש וע"פ הוראות אגף התכנון במשרד הבטחון בהתאם להגבלים הבטיחותיים שיקבעו.

11.6 מסילת ברזל תמ"א 23

א. בתחום קו הבנין של 80 מ' מציר רצועת ברזל תאסר כל בניה או חניה.

ב. במגרשים 104-107 תותר הקמת סככות מקורות לרכב עד קצה גבול המגרש.

11.7 תנאים למתן היתר בניה

11.7.1 היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח במגרש שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד ואגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד.

11.7.2 הקמת מבנה תעשייה תותנה בעמידתו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד. במידה ויידרש, יוכן תסקיר השפעה על הסביבה. לא תהייה תוספת זיהום אויר וכל זיהום אחר מעל הרמה המותרת.

11.7.3 טרם הוצאת התרי בניה יוגש ע"י כל מפעל שידרש לכך דו"ח סביבתי לסיכום הנתונים הקובעים את ההשפעות הסביבתיות מהמפעל. היתר הבניה יוצא רק אחר שהובטחה עמידה בקריטריונים לטיפול במטרדים סביבתיים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשדוד.

11.7.4 התרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

11.7.5 במגרשים מס': 104, 105, 106, 107, ו-500 עוברים קווי דלק קיימים. לא תותר בניה מעל ובקרבת קווי הדלק הקיימים (המסומנים בתשריט). בכל מגרש שבתחומו עובר קו דלק לא ינתן היתר אלא אם יוסדרו תוואי גישה, טיפול ובטיחות ככל הדרוש לאחזקת הקווים בתאום עם בעל הזכויות בקווי הדלק וכל זאת עד להעתקתם אל פרוזדור הדלק מס' 3.

11.7.7 התנאי למתן התר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

11.7.8 תנאי למתן ההתר הינו ביצוע סידורי המיגון כמפורט בסעיף 11.2 לעיל ובנספח א' "דו"ח ועדת ורדי"

11.7.9 לא ינתן היתר ולא יוקם מתקן או מבנה בתחום מערכת הביטחון או מערכת הביטחון של אשדוד או אזורי הביטחון שלה, הוראות תמ"א/87 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

טבעי על מגבולות אשדוד
מגבולות אשדוד
מגבולות אשדוד

עיריית אשדוד
7.4.05

12 תכליות ושימושים

12.1 אזור תעשייה מגרשים 81-83, 100-102, 104-109

מיועד לכל תעשייה שהיא למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. תותר הקמת מפעלים לתעשייה שאינה מזהמת, לרבות תעשיית מזון וכן שטחי אחסון ושימושים הנלווים לתעשיות נמל. תותר הקמת מבני תעשייה בגובה 3 קומות מעל למפלס הכניסה. תותר הקמת סככות מקורות לרכב בקו בנין "0" (שטחם יכלל באחוזי הבניה המותרים). תותר הקמת מבנה בקרת כניסה (שוער) בקו בנין קדמי וצידי "0" בכניסה הראשית למגרש, המבנה יהיה בגודל מירבי של 20 מ"ר שטח עיקרי ומעבר מקורה 20 מ"ר כשטח שרות (כלולים באחוזי הבניה המותרים). תותר הקמת גלריה (שטחה כלול באחוזי הבניה המותרים).

חזית מסחרית

במגרש 100 תותר הקמת חזית מסחרית לשימוש מזנונים 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 בתחום המגרש ובאישור הרשות המקומית. בקשה להתר תלווה בתכנית שילוט, וחזית לרחוב וכן באישור אגף התברואה לנושא פינוי אשפה ויועץ תנועה לנושא חניה ופריקה.

12.2 מרכז עסקים

מגרש 500 משמש מרכז עסקים. תותר בנית מבנה בן 6 קומות שישמש למתן שרותי מסחר, משרדים וחניה לבאי תחנת הרכבת ולאזור התעשייה כולו. שטחי מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי אוכל וחנויות יותרו בקומות קרקע ו-א' בלבד. בקומות ב', ג' ד' ו-ה' תותר הקמת משרדים בלבד. כמו כן תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, מיקלוט ומתקני טכניים. גישת רכב למגרש תבוצע מתחום החניה המסומנת במגרש. השטח המסומן בתשריט כ-"אזור מיועד לחניה" ישמש חניה לציבור עבור באי אזור התעשייה ותחנת הרכבת, במידה ותיבנה. תקן החניה הנדרש למרכז העסקים, ימצא את פתרונו ביתרת השטח, כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 13.2. תתאפשר חציית פרוזדור קוי הדלק מס' 3 ופרוזדור תשתיות מס' 4 לצורך ביצוע מעבר מקורה להולכי רגל אל תחום רצועת תוואי הרכבת וזאת על מנת להבטיח נגישות להולכי רגל ולרכב חרום ובטחון בין המגרש לתחנת הרכבת שבמידה ויוחלט על הקמתה תיבנה בתחום רצועת הרכבת. תותר חציית הפרוזדורים הנ"ל בשתי רצועות ברוחב של עד 15 מ' כל אחת במיקום שיתואם ויאושר ע"י בעלי קווי התשתיות והדלק וע"י תכנית תאום תשתיות כוללת למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית של עיריית אשדוד תוך רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין. תנאי לאישור תכניות בניה במגרש זה הינו הגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית. התכנית תבוצע בשיתוף מהנדסי תנועה ותחבורה ובאישור הרשויות המוסמכות.

12.3 שטח למבני ציבור

מגרש מס' 600 תותר הקמת מבנים כגון: תחנת כיבוי אש, תחנת עזרה ראשונה, מרפאה, וכו'. תותר הקמת מבנה בגובה 3 קומות מעל למפלס הכניסה.

12.4 פרוזדורי תשתיות מס' 5 ומס' 4

מגרשים אלה יהיו בעיקרם פתוחים עם גינון אקסטנסיבי וניתן לשלב בהם נטיעות, שבילים, רהוט רחוב, תאורה וכו'. מגרשי פרוזדורי התשתיות מיועדים להעברת תשתיות שונות בתוואי תת-קרקעי לאורך מסילת הברזל, ובין תוואי מסילת הברזל לדרך מס' 11. תותר העברת קווי תשתית בין פרוזדור "4" לפרוזדור "5" דרך פרוזדור הדלק מס' 3 ובתאום עם בעלי קווי הדלק.

תובטח נגישות, ברוחב שיקבע ע"י מחלקת תשתיות עיריית אשדוד, ממגרשים 104-107 ו-500 לתוואי מסילת הברזל דרך פרוזדור תשתיות מס' 4 ופרוזדור הדלק מס' 3 לצורך מעבר תשתיות למעבר הולכי רגל ורכב תפעול חרום אך באישור ובתאום עם בעלי התשתיות ותוך רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין לטובת המגרשים הנ"ל. העברת תשתיות בפרוזדור בו עוברת מערכת הגז הטבעי תתאפשר על פי הוראות תמ"א 1/א/37.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

19.4.05

- 12.5 דרכים**
תוואי הדרכים ורוחבן יהיה לפי המסומן בתשריט.
בתוואי הדרכים תותר העברת מערכות וקווי תשתיות עיליות ותת-קרקעיות (לרבות למי "שפד"ן").
- 12.6 שטח למעבר קווי חשמל ראשיים 161/400 ק"ו**
מסומן בתשריט כ- "פרוזדור חשמל 1".
בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים.
יותר ביצוע פיתוח עם גינון, נטיעות ושבילים להולכי רגל ואף שילוב מקומות לחניה בתאום עם ת"ח ובתכנון מהנדסי תנועה.
מותרת חציית וע"פ העניין התווית מערכות תשתית לאורך הפרוזדור כגון: קווי מים, ביוב, קווי תקשורת, ניקוז, קווי דלק וכו' הכל לפי הנחיות בטיחות ובאישור חברת החשמל.
- 12.7 פרוזדור דלק מס' 3 – שטח למעבר קווי דלק**
מסומן בתשריט כ"פרוזדור דלק מס' 3" מיועד להעברת צינורות קווי דלק חדשים ולהעתקת קווי הדלק העוברים דרך מגרשים 104-107, ו-500 אל פרוזדור הדלק מס' 3.
תותר נגישות מן המגרשים הנ"ל למסילת הרכבת דרך פרוזדור דלק מס' 3 לצורך העברת תשתיות וכן עבור הולכי רגל, ורכב תפעול חרום בתאום עם בעלי קווי הדלק.
בהנחת קווי הדלק ילקחו בחשבון כל ההשלכות הבטיחותיות הנובעות מהאפשרות לחצייתם כפי שתואר לעיל. אין לנטוע עצים בתחום הרצועה ואין לתכנן/לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק לרבות סלילת כבישים, דרכים, עבודות עפר ותשתיות אלא לאחר תאום עם בעלי הקו ובאישורם מראש ובכתב.
- 12.8 שטח למתקנים הנדסיים**
מתקן הנדסי לשאיבת מי "שפד"ן"
מגרשים מס' 404, 407 ו-408 מיועדים עבור קידוחים לצורך שאיבת מי "שפד"ן ע"י חברת "מקורות".
תותר בניית מבנים הנדסיים לצורך פיקוד הפעלת ואחזקת אתר השאיבה לאחר סיום הקידוח.
המבנים יהיו בני קומה אחת.
המבנה ופתוח המגרש יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס עיריית אשדוד.
- 12.9 רצועת צינור גז למערכת הולכה**
על מערכת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א/37/א.1.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

19.04.07

13. טבלאות

13.1 טבלת זכויות בנייה – מצב קיים

קניין מניימי 4			סדר"כ זכויות ב-2 וב-מ"ר		% בנייה מתחת מפלס הכניסה		% בנייה מעל מפלס הכניסה		גובה מבנה מרבי		שטח מגרש מניימי		מס' מגרש		מס' מתחם		חזון		סעיף																																																							
לש"ס	אחוזי	חדרי	קדמי	שרות	עקרי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	% משטח המגורים	% עיקרי שירות	שטח לשימוש מסחרי	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	% שירות המגורים	% עיקרי	(מ')	(רזום)	מס' מגרש	מס' מתחם	חזון	סעיף																																																						
5	5	4	מ'	%	%	1	3	80%	%	200%	50	150	15%	105%	15	7	81		תעשייה	1																																																						
																					200%	1	3	80%	50	150	15%	105%	15	12	82		תעשייה	2																																								
																																			200%	1	3	80%	280%	1	6	20%	180%	24	8	100-102		תעשייה	2																									
																																																		200%	1	3	80%	280%	1	6	5%	25%	24	24	לפי תכנית	3												
																																																															200%	1	3	80%	280%	1	6	5%	25%	24	לפי תכנית	3
200%	1	3	80%	280%	1	6	5%	35%	1000	3000	5%	25%	24	לפי תכנית	3	7-A		תעשייה	4																																																							
																				180%	1	3	80%	280%	1	3	5%	35%	2000	3000	5%	25%	24	לפי תכנית	3	7-A		תעשייה	4																																			
200%	1	3	80%	280%	1	6	5%	35%	1000	3000	5%	25%	24	לפי תכנית	3	7-A		תעשייה	4																																																							
																				180%	1	3	80%	280%	1	3	5%	35%	2000	3000	5%	25%	24	לפי תכנית	3	7-A		תעשייה	4																																			

תערוך כלליות:

- מעל לגובה המרבי תותר בנייה 4 מטרים נוספים למתקנים טכניים בלבד הזורשים תכלית מיוחדת מעל מישור הגג אך לא יותר מ-15% משטח
- הקמת המגורים תותר בתחום קווי הגבול בלבד. עד 50% משטח השרות במדומים יכולים להיות מיועדים לתכלית שאינה חלית.
- תותר הקמת סכנת מקורות לרוב בקו בנין 0 שטחם נכלל ב-2% בנייה שנקבע.
- במגרש אשר לו יותר מחזית קדמית אחת יחשבו יחד החזיתות כחזית אחת לענין קו בנין.
- עדיפות קווי בנין ע"ש המסומן בתשריט לרשום בטבלת זכויות הבנייה
- תותר הקמת גלריה/יציעה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה, במסגרת אחוזי הבנייה שנקבעו.
- קו בנין מסילת תרבות כמסומן בתשריט.

06.02.2005

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 פרויקט אילון

13.2 טבלת זכויות בנייה – מאזב מואצ

קו"ב בנין (3+)	תכנית שטח מירבי ב-6% משטח המגיש (כולל שטחי מרתמים)	סה"כ זכויות ב-6% זו"ר מ"ר	בנייה מותרת מפלס הבנייה (2)				בנייה מעל מפלס הבנייה				גובה מבנה מירבי	שטח מירבי מוצמק החלקה	שטח מירבי (דונם)	שטח מירבי (דונם)	מ"ס מירבי	אזור	סעיף																																																																																																																																																	
			למטרות חניה		למטרות		שטח נוסף לשמש מטרות בלבד		שטח נוסף לשמש מטרות									שטח לפי היצע																																																																																																																																																
		שדות %		עיקרי %		שדות %		עיקרי %		שדות %		עיקרי %		מ"ס קומות מירבי																																																																																																																																																				
ב ט ש ר ת ב	80%	200%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	10%	3	15	5	11.702	102	תעשייה	1																																																																																																																																														
																					200%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	10%	3	15	10	12.978	104																																																																																																																													
																																								200%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	3	15	6	13.119	105																																																																																																											
																																																										200%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	3	15	8	16.032	106																																																																																									
																																																																												200%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	3	15	15	18.361	107																																																																							
																																																																																														200%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	3	15	10	13.890	108																																																					
																																																																																																																200%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	3	15	10	13.500	109																																			
																																																																																																																																		55%	70%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	10%	15%	10%	6	20	20.276	500	מסחר ומשרדים אזור מיוחד לחניה																	
																																																																																																																																																				60%	70%	10%	10%	10%	10%	20%	80%	3	12	1.027	600	שטח למבני ציבור		
40%	70%	10%	10%	10%	10%	2%	10%	1	6	0.800	407																																																																																																																																																							
17%	70%	10%	10%	10%	10%	2%	10%	1	6	0.814	408																																																																																																																																																							

תערוך כליליות:

1. מעל לגובה המירבי: תותר בנייה 4 מטרי נוספים למתקנים טכניים בלבד הדרושים הבלטה מיוחדת מעל מישור חגג אך לא יותר מ-15% משטח.
2. חקמת מרתמים תותר בתחום קווי חבנין בלבד.
3. בנין: לשונב. סכמת חניה מקורות וחזית מסחרית יותרו לבניה בקו בנין י"א.

הולדה תקופתית לתכנון ולבניה

עריכת אסדוד

06.02.2005

14 הנחיות לנושא איכות הסביבה

06.02.2005

14.1 זיהום אוויר

כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני הפליטה TALUFT משנת 1986 וכן בתקנים הסביבתיים שבתוקף. לא תותר באזור התעשייה שרפת מזוט כבד. המפעלים ישרפו דלק דל-גפרית ודל-אספלטנים. סך כל פליטות הגופרית הדו-חמצנית (SO2) מכל אזור התעשייה לא יעלה על 200 גרם/שנה. פליטות הגזים לסביבה תעשה מארובות שגובהן לא יפחת מ-70 מטר. המשרד לאיכות הסביבה יקבע הצורך בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה למפעל מסוים או מתחם. במבנים תעשייתיים רב שימושיים ובמבני תעשייה להשכרה יותנה מתן היתר בניה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד כמפורט לעיל. יבוצע ניטור איכות אוויר באופן שוטף ובתאום ובשילוב מערך הניטור הקיים, על מנת לוודא עמידה בתקני הפליטות.

14.2 סילוק אשפה

יתוכנן בהתאם לדרישות מחלקת התברואה בעיריית אשדוד. לא תותר השלכת פסולת מזהמת למכולות אשפה או למכלי איסוף עירוניים אחרים. פסולת רעילה מזהמת תועבר ע"י המפעל לאתר "רמת חובב" או לאתר אחר באישור המשרד לאיכות הסביבה ואגף התברואה בעיריית אשדוד. הפסולת תופרד למרכיביה השונים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ותשלח למפעלי המחזור השונים.

14.3 פסולת מוצקה

כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שיוועד למכולה לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה) למכולה לאצירת פסולת המיועדת למחזור (כגון קרטון).

14.4 ביוב ושפכים

14.4.1 מערכת לניטור מזהמים בתת הקרקע ומי תהום באזור התוכנית תוקם בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

התכנית תקבע לאחר ביצוע קידוחים ודגימות קרקע ע"פ אישור המשרד לאיכות הסביבה.

14.4.2 בכל מפעל יוקמו מערכות ניטור שפכים במוצא השפכים. מערכת זו תכלול:

- בדיקה ורישום PH.
- רישום מוליכות.
- הכנס להתקנת מד זרימה.
- התקן רישום ספיקה.
- נקודות דיגום שפכים.

14.4.3 יש להכין תכנית להזרמת תמלחת מאזור התעשייה לאישור המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תאושר ע"י הועדה למתן היתרים - להזרמה לים במשרד לאיכות הסביבה.

14.4.4 קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים איכות השפכים הנדרשת בהתאם ל-"חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות הזרמת שפכי תעשייה 1981" יעשה בתחום כל מפעל. לאחר טיפול הקדם, יעברו השפכים לטיפול במערכת העירונית.

14.5 שימוש באנרגיה

יותר שימוש באנרגיה סולרית, גז, חשמל, נפט וסולר. לא יותר שימוש בפחם ומזוט.

14.6 גזים וחומרים רעילים ומסוכנים

יש להכין תכנית למיקום, לאחסנת, הגנת, אבטחת ואופן פינוי חומרים מסוכנים או רעילים. התוכנית תאושר ע"י משרד העבודה והמשרד לאיכות הסביבה - אשדוד.

14.7 ניקוז

14.7.1 כל מתקן ישולב במערכת הניקוז האזורית תוך הפרדה מלאה בין מערכת הביוב והשפכים ומערכת הניקוז. נגר עילי מזהם יעבור טיפול בתחומי המגרש כמתואר בסעיף 14.4.1 לעיל וניטור ע"פ סעיף 14.4.2 לעיל.

14.7.2 כל המגרשים בסמיכות למתקנים ההנדסיים לשאיבת מי שפדין, ינוצלו באופן שיבטיח מניעת כניסת נגר עילי אל תוך מגרשי המתקנים ההנדסיים.

הועדה התכנונית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

06.02.2005

נתקבל

14.8 מניעת זיהום מי-תהום

בכל שטח התכנית יש לחייב איטום מאצרות, ומיכול משני של מכלי דלק. אחסון חומרים מסוכנים ואחרים יבוצעו ע"פ מפרט המשרד לאיכות הסביבה – אשדוד.

14.9 מניעת מטרדי רעש

בכל מקרה בו הפעילות המוצעת תגרום למטרדי רעש כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תידרש הפחתת הרעש לעמידה במפלסי הרעש המותר כדין.

14.10 תחום מגבלות עד 300 מ' מגדר מתחם "פי גלילות"

14.10.1 תמצית ממצאי "סקירת סיכונים מחוות "פי גלילות" אל אזור התעשייה החדש

אשדוד צפון" שהוגש לוועדה ע"י חברת "אנוש" במהלך אישור תכנית 3/בת/18 :

לא יותר כל שימוש ביעודי הקרקע בתחום שבין גדר מתקן "פי גלילות" לקו מקביל לה בתחום התכנית ובמרחק של 75 מטר מהגדר האמורה, למעט תשתיות קבורות האדישות להצתת דלקים.

יותרו בניה ושימושים ביעודי הקרקע שבתחום אזור התעשייה מעבר למרחק 75 מ' מהגדר לעיל, בתנאי שיבנו קירות מגן היקפיים סביב שמונת המכלים המזרחיים במתקן "פי גלילות". קירות המגן יבנו לגובה כ- 17 מ'. הקירות יתמכו בסוללות עפר חיצוניות. הנפח הפנימי בין קירות המגן ההיקפיים יספיק לתכולת 110% מנפח המכלים לפחות.

עיריית אשדוד תמסד ותקיים נוהל לשעת חרום בתחום אזור התעשייה. הנוהל יתייחס לארועים במתקן "פי גלילות" נוהל זה יבוקר ויתורגל על ידי משרד העבודה או רשות אחרת שתקבע על פי כל דין.

בנוהל החרום של אזור התעשייה תוטמע שיגרת אזעקה ואתרעה ממתקן "פי גלילות". אתרעה זו בתחום אזור התעשייה תהיה ברמת מימוש 24 שעות ביממה בתחום אזור התעשייה.

ישמרו מעברים חופשיים לתנועת כוחות הצלה ואבטחה בתחום שבין אזור התעשייה לגדר מתקן "פי גלילות".

14.10.2 הצעת פתרון למיגון (חלופה ב' ב"דו"ח ורד"ח)

בהתאם ל"דו"ח ורד"ח המצורף כנספח א' להוראות תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבינוי
עיריית אשדוד

ש

06.02.2005

15 הנחיות כלליות לתשתית ועיצוב

הוראות כלליות

כל מערכות התשתית, לרבות הולכת גז טבעי, יתואמו עם הרשויות המוסמכות. תקבענה הדרכים ויובטחו הסיידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, והמתקנים ההנדסיים הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן 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. מרחק בניה מקווי גז טבעי בהתאם לסעיף 12.9 שלעיל. כל המערכות תהיינה תת קרקעיות למעט רשת חשמל העוברת או המתוכננת לעבור במעברים לקווי חשמל למתח על ועליון ("פרוזדור חשמלי"). תחנות טרנספורמציה ופילרי רשת אפשר שיבוצעו מעל פני הקרקע. הזמנת 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 לקווי תשתית, לרבות מעל קווי דלק קיימים וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. קווי הדלק המסומנים בתכנית בצהוב מיועדים לפירוק ולהעתקה לפרוזדור דלק מס' 3.

15.1 תכנון הכבישים והצמתים

צמתים שבין הכבישים העורקיים 3 ו-4 תוכננו ברדיוסי זכות דרך של 20 מ'. בשאר הצמתים יהיו רדיוסי זכות הדרך 10 מ'. גיאומטריה זו תנוצל למיקום שילוט מסודר ובולט בצמתים השונים לרבות טיפול בגינון ורהוט רחוב, בהתאם לנספח התחבורה. הכבישים העורקיים יתוכננו כך שיותירו פסי ירק ומקום לנטיעת עצים במרכזם ובשוליהם.

15.2 חשמל

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 המשוך 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 בניינים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

15.3 טלפון ותקשורת

כל ההזנות תהיינה תת קרקעיות כאמור. במידה ונחוצה למבנה התקנת אנטנה לרדיו ואו טלוויזיה תתוקן לכל המבנה אנטנה אחת בלבד.

15.4 כבישים ומדרכות

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

הועדה לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

06.02.2005

נספח ל

15.5 פיתוח ומגרשים

- 16.5.1 תכנית פיתוח המגרשים תהווה חלק מתנאי קבלת ההיתר.
- 16.5.2 דגש מיוחד ינתן לפתרון נאות ומטופח של חניה לרכב ציבורי ופרטי גדרות ושילוט.
- 16.5.3 יש להקצות שטחים ירוקים לרווחת העובדים. בכל מגרש ומגרש יתוכננו גינות וריהוט רחוב.

15.6 חזית המגרשים ועיצוב מבנים

כללי

לכל מגרש תוגש תכנית לאישור הרשות המקומית ובה יתוארו חזיתות המבנה תוך פרוט חומרי הגמר פריסת הגדרות לאורך הדרכים הגובלות בשצ"פים או עם חלק ציבורי אחר. בתכנית יצוינו גובה הגדרות, חומרי הבניה והגמר, הכניסות והיציאות, מיקום שערים ופריטיהם, מיקום השילוט והתאורה וכן נטיעות וגינות.

15.6.1 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 קלות או נגלות לסוגיהן.

15.6.2 כניסות למגרשים

למגרשי תעשייה תותר הקמת מבני בקרת כניסה (שוער) כמתואר בסעיף ב- 12.1 ובהערה 3 לטבלת זכויות בניה סעיף 13.2 שלעיל. שתי חזיתות לפחות של מבנה זה תהיינה מזוגגות בין גובה 1.00 מ' ועד 2.10 מ' ועיצובו של המבנה יתואם עם עיצוב גדר המגרש.

15.6.3 שילוט

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

15.7 חומרי גמר

- חומרי הגמר למבנים יהיו מהסוג המעולה והעמיד ביותר המתאים לאזורי תעשייה הקרובים לים ולכל 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 לרבות גגות מקומרים.
- חומרי הגמר - הגוון והצבע יבדקו ויאשרו ע"י מהנדס העיר.

הועדה התכנונית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד
ש

16 כללי

06.02.2005

16.1 חלוקה חדשה

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית לחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין ברחובות כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי החלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

ד. תותר הכנה ואישור תצ"ר (תשריט לצורכי רישום) לגבי חלק מהמקרקעין שבתחום התכנית.

16.2 חלוקה למגרשים

הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקת מגרשים במידה וניתן לעשות זאת בהתאם לטבלת זכויות הבניה ומבלי שענין זה יהווה שנוי לתכנית ובתנאי שייעוד השטח לא ישתנה.

זכויות הבניה תהיינה זהות לגבי מגרש שהורכב ממספר מגרשים שאוחדו, או לגבי מגרש שחולק.

מגרש מינימלי לאחר חלוקה יהיה בשטח שלא יפחת משטח המגרש המינימלי כמצויין בטבלת זכויות הבניה.

16.3 הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד ישראל התש"ך – 1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יוחרכו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

16.4 שלבי ותאריכי הביצוע

התכנית תבוצע תוך שש שנים מיום אישורה.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

17. חתימות

06.02.2005

נ. נ. נ.

מגיש התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם

עיריית אשדוד

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם וסמך מתאים בנינו, ואין החליטנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תוצת הפעיל כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

04-01-2005

החלטת בקיום הסכם-מאגזר/אגו נחתם על זכותנו לבטל בגלל הפירוט ע"י ש"מ ש"בש לשמור על פני זכויות כלשהן בשטח הנדון של כל זכות אחרת המוגדרת לנו פכה הסכם כאמור ופשיי כל דין.

עמוס המדמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

בעל הקרקע:

ג'ורה
ד"ר שפיר אהרן
הרב מרדכי
ט אשקלונה
אדריכל אשדוד

עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

הועדה המחוזית :