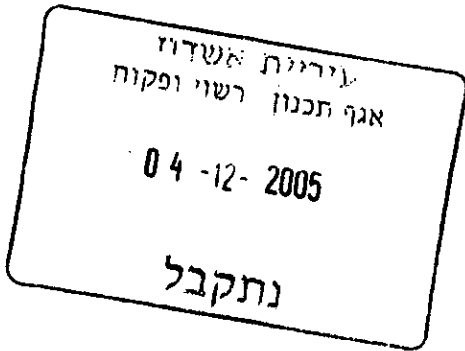


1009/50

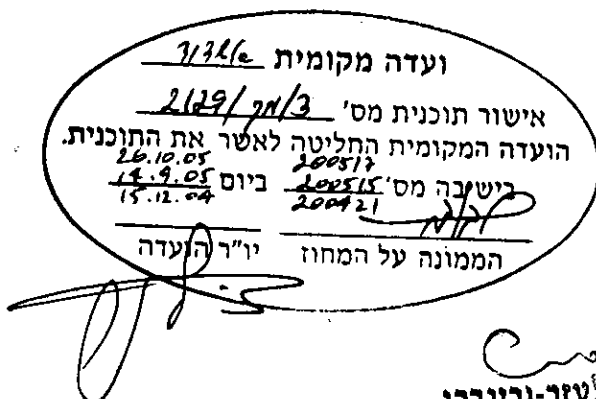
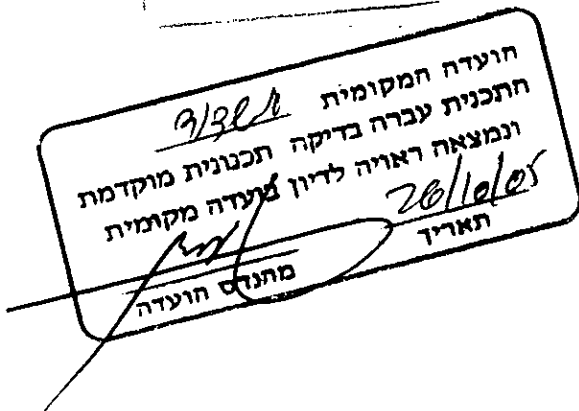
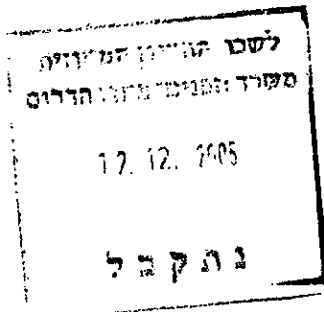


מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 3 / מק / 2129

שינוי לתכנית מפורטת מס' 93/101/02/3
ולתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3



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

22.11.2005

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

מבוא לתכנית מפורטת מס' 3 / מק / 2129

שינוי לתכנית מפורטת מס' 93/101/02/3

ולתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3

אזור בקמה ממוקם בחלק הצפוני של העיר אשדוד, הגובל ברובעי המגורים א' ו-ב' מדרום ואזור תעשייה ואחסנה מצפון.

יעוד המגרש לאזור משולב במסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע (הייטק). במגרש תתווסף תכלית תחנת תדלוק עפ"י תיקון 43 סעיף 62 א' (א) (10). תכנית זו משתלבת במגמה של פיתוח השטח במערב הבקמה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא מפורטת מס' 3 / מק / 2129 שינוי לתכנית מפורטת מס' 93/101/02/3 ולתכנית מתאר לתחנות דלק מס' 5/101/02/3.
2. מקום התכנית: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשדוד, בקמה מערב, רח' אורט
גוש : 2077
חלק מחלקה : 1
3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת :
 - א. 9 דפי הוראות (להלן : "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט התכנית ערוך בק.נ.מ 1:1250 (להלן : "התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה מחייב לחומרי גמר וציפויים בקנ"מ 1:500 (להלן נספח בינוי).
 - ד. נספח תנועה מנחה.
 כל מסמכי התכנית המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. ציונים בתשריט: על פי המסומן והמתואר במקרא.
5. שטח התכנית: כ- 11.821 דונם.
6. מגיש התכנית: ג'נרל אינבסטמנט ר.א.ב בע"מ ע"י עו"ד צפרירי, שד' רוטשילד 4, ת"א, 66881. טל. 5610585-03
7. בעל הקרקע: ג'נרל אינבסטמנט ר.א.ב בע"מ ע"י עו"ד צפרירי, שד' רוטשילד 4, ת"א, 66881. טל. 5610585-03
8. עורך התכנית: עיריית אשדוד
רח' הבנים 12, אשדוד 77100, טל. 8545318-08
לוטנר - ברגמן אדריכלים בע"מ
רח' יד חרוצים 4 ירושלים 6736471-02

מטרות התכנית :

9.

1. קביעת השמושים המותרים באזור משולב במסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע (הייטק) ע"י תוספת תכלית להקמת תחנת תדלוק. ע"פ תקון 43 סעיף 62 א' (א) (10).
2. חלוקת שטחי הבניה המותרים ע"פ התכנית התקפה, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
3. שינוי בקווי בנין ע"פ תקון 43 סעיף 62 א' (א) (4).

יחס לתכניות אחרות

10.

התכנית משנה את תכנית מפורטת מס' 93/101/02/3 ותכנית מתאר לתחנות דלק מס' 5/101/02/3 וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה, ולכל הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק מס' תמ"א/18.

תכליות ושימושים :

11.

התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 93/101/02/3.

11.1. מגרש מס' 2

אזור משולב במסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע (הייטק).

תחנת תדלוק: – דרגה ב' עפ"י תמ"א 18 שינוי 2 (1977).
תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א/18 תכנית מתאר ארצית לתחנת תדלוק. השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה 450 מ"ר. בנוסף מותרת בתחום התחנה הקמת מסעדה, חנות, משרד לניהול התחנה בלבד בשטח עיקרי כולל של 120 מ"ר.

11.2 דרכים:

תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן.

12. טבלת זכויות בניה, מצב קיים.

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	מיקום	קומה	שימושים	זכויות בניה מרבי למגרש			תכנית מרבית	סה"כ לכל הקומות %	קוי בנין	מספר קומות מירבי
						למטרות עיקריות %	מטרות שרות %	סה"כ %				
אזור משולב במסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע (הייטק).	2	5.901 דונם	מעל מפלס הכניסה	קרקע	מסחר (1)	30%	10%	40%	40%	550%	לפי המסומן בתשריט	קומת קרקע +16 קומות גג טכנית (3)
				1 עד 16	תעשייה עתירת ידע ומשרדים	170%	40%	210%				
			מתחת למפלס הכניסה	1-2-3	חניה (2)		100% 100% 100%	300%			לפי המסומן בתשריט	3

- (1) גובה קומת קרקע - הקומה עד 6 מ'. ניתן לבנות גלריה עד 10% מסה"כ שטחי המסחר.
- (2) בכל קומה 80% חניה ו-20% שטחי שרות לאחסנה ומתקנים טכניים.
- (3) גובה מקסימלי עד 60 מ' מעל פני השטח.

13. טבלת זכויות בניה, מצב מוצע.

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	מיקום	קומה	שימושים	זכויות בניה מרבי למגרש			תכנית מרבית	סה"כ לכל הקומות %	קוי בנין	מספר קומות מירבי
						למטרות עיקריות מ"ר	מטרות שרות מ"ר	סה"כ מ"ר				
אזור משולב במסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע (הייטק).	2	5.901 דונם	מעל מפלס הכניסה	קרקע	מסחר (1)	1650	590	2360	40%	550%	לפי המסומן בתשריט	קומת קרקע +16 קומות גג טכנית (4)
					תחנת תדלוק (3)	120						
				1 עד 16	תעשייה עתירת ידע ומשרדים	170%	40%	210%			לפי המסומן בתשריט	3
			מתחת למפלס הכניסה	1-2-3	חניה (2)		100% 100% 100%	300%				

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

- (1) גובה קומת קרקע - הקומה עד 6 מ'. ניתן לבנות גלריה עד 10% מסה"כ שטחי המסחר..
- (2) בכל קומה 80% חניה ו-20% שטחי שרות לאחסנה ומתקנים טכניים.
- (3) מעל שטחי רציפי התדלוק יבנה רק גג לקירוי משטחי התחנה, הגג יכול להיות מחובר למבנה המרכזי אך לא יבנו קומות מסחר או משרדים מעל רציפי התדלוק.
- (4) גובה מקסימלי עד 60 מ' מעל פני השטח.

14. חומרי גמר:

חומרי הגמר למבנים יהיו חומרים עמידים ועומדים בתנאי קרבת המקום לחוף הים כגון: אבן מסותתת, גרניט, סוגי שיש, זכוכית, קירות מסך ובאישור הועדה המקומית.

15. תנאים למתן היתר בניה:

לא יוצאו היתרי בניה לפני שימולאו התנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה לפתרון ביוב ומים.
2. תנאי למתן היתר בניה לאולמות שמחה ומרכזי בילוי ובידור יהיה הכנת דו"ח אקוסטי.
3. וכן אישור תכניות תמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
4. תנאי היתר בניה לתחנת תדלוק, תאום עם אגף תשתיות בעירית אשדוד, השרות ההידרולוגי ומשרד הבריאות.
5. בקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק תוגש לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
6. בקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק תכלול אמצעים מתוכננים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים, ואמנעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולרגישות ההדרולוגית של האזור.
7. בבקשה להיתר בנייה לתחנת תדלוק יפורטו שרותי הרכב המוצעים, שטחיהם, מתקניהם, והאמצעים למניעת זיהום מים ומפגעים סביבתיים אחרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

8. היתר לתחנת הדלק יצא לאחר אישור נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250, תוך התייחסות לרדיוסי הסיבוב במתחם התחנה.

9. ע"פ הנחית השרות ההידרולוגי עקב קירבת התחנה למי שתיה הצנרת תהיה כפולה.

10. ההיתר לתחנת דלק יצא לאחר סיום הבניה עבור 3000 מ"ר לתעסוקה במתחם.

16. **חניה:**
החניה כולה תהיה בתחום המגרש - לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד, על שינוייה, ובהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

17. **הנחיות כלליות לתשתית:**

17.1 כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

17.2 **תשתיות:**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות

א. ניקוז: הניקוז יעשה תוך הפרדה בין התשטיפים ממשטחי התפעול ורצפי התדלוק ובין ניקוז גגות ומסיעים בתחנה. התשטיפים מרציפי התדלוק ומרציפי מילוי מיכלי הדלק ינוקזו אל מפריד מים/דלת תיקני, הקולחים מהמפריד יופנו אל מערכת הביוב.

ב. ביוב: תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למערכת הביוב העירונית. לא יאושר 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.

17.3 **ניקוז ותיעול:**

א. ניקוז השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם מחלקת תשתיות ועדה מקומית אשדוד.

ב. היתר הבניה יותנה בפתרון הניקוז.

17.4 **ביוב ושפכים:**

מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתיאום עם תשתיות ובתאום עם משרד הבריאות.

17.5 **אספקת מים:**

תכניות המים יתואמו עם משרד הבריאות, אספקת המים תהיה ממקור מאושר לשתייה, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). במידה ויידרשו מז"חים נוספים או לחלופין פטור מהם יש לקבל את אישור משרד הבריאות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

17.6 מערכות קירור ומיזוג:

מערכות הקירור המרכזיות יתבססו על קרור אוויר ללא אידוי מים.

17.7 תברואה:

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון, באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ג. יתוכננו בתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה, מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- ה. פסולת מוצקה: סילוק אשפה מקומות המבנה יעשה באמצעות צינור אשפה יבש, או באמצעות מעלית שרות המיועדת לכך. בחדרי האשפה יהיה מקום מיועד לדחסן אשפה עם כל הסידורים הדרושים, וכן מקום למכלים יעודיים לעצירת פסולת למחזור.

17.8 תשתיות חשמל:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מקיר 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)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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

18. הפקעה לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

19. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראת סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

שלבי ביצוע:

ניתן לבנות בשלבים.
תוך עשר שנים מיום קבלת תוקף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ג'נרל אינבסטמנט א.א.י. בי. לימיטר
GENERAL INVESTMENT
R.E.B. LIMITED

ג'נרל אינבסטמנט א.א.י. בי. לימיטר
שד' רוטשילד 4, ת"א, 66881. טל. 5610585-03

חתימת היזם:

ג'נרל אינבסטמנט א.א.י. בי. לימיטר
GENERAL INVESTMENT
R.E.B. LIMITED

ג'נרל אינבסטמנט א.א.י. בי. לימיטר
שד' רוטשילד 4, ת"א, 66881. טל. 5610585-03

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית אשדוד, רח' הבנים 12, אשדוד 77100
טל. 8545318-08

לוטנר - ברגמן, אדריכלים בע"מ
רח' יד חרוצים 4, ירושלים טל. 6736471-02

חתימת עורכי התכנית:

תאריך: 22.11.2005

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד