



מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 20/115/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/115/03/3

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

עיריית אשדוד

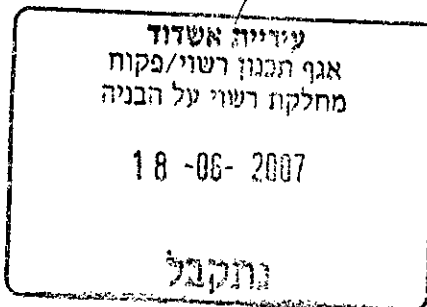
הועדה המקומית (משנה ~~מלגה~~) לתכנון ובניה
 החליטה בשיבה מס' 96002 מיום 07/02/96
 לאשר את הבקשה מס' 11/115/03/3
 תוכנית זו תיקרא 20/115/03/3
 תאריך 24.06.07
 י"ד יעדת בנין ערים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם
 חתימה

אזור תעשייה צפוני אשדוד

שלוחת רכבת

אד"ר חיה אלעזר-גורביץ
 מנהל מחלקת תכנון ועיר
 עיריית אשדוד



20/115/03/3
 7/3/05
 20/115/03/3
 5705
 20/8/07

תאריך: 17 ינואר, 2000

מהדורה 1	19 באפריל 2001
מהדורה 2	25 באפריל 2002
מהדורה 3	11 במרץ 2003
מהדורה 4	29 בינואר 2004
מהדורה 5	24 בינואר 2007

יוזם: מפעלי תובלה בע"מ

מתכנן: חברת מהוד - שגל שמואל

m:\mahod\ 27 - (1640)

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עיריית אשדוד

מבוא

התכנית חלה באזור תעשייה צפוני באשדוד ומטרתה:

ליצור מסגרת תכנונית לשינוי בייעוד קרקע מאזור רכבת פרטי לאזור תעשייה.

שטח חלקת רכבת פרטית אינו משמש את מטרתו המקורית ולעומת זאת נחוץ להרחבת שימוש לתעשייה.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

1. מחוז: דרום

2. נפה: אשקלון

3. מקום: אשדוד

4. טבלת גושים וחלקות:

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
2298	-	50
2028	-	40
2027	11,12	21
2026	-	38

5. שטח התכנית: 14,564 מ"ר

6. בעלי הקרקע: רשות הפיתוח

קי.בי.ע. קבוצות בוני ערים בע"מ
עיריית אשדוד

7. היוזם:

חב' מפעלי תובלה בע"מ
אזור התעשייה דרך חברון, באר שבע
ת.ד. 84100, 72
טל. 08-6291206

8. מתכנן:

מהוד בע"מ - שגל שמואל
רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311
טל. 08-6288060-1-2-3

9. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 20/115/03/3, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/115/03/3.

10. ציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא

11. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט")
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

12. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/115/03/3 בתחום גבולות תכנית זו.

13. מטרת התכנית:

הקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

14. טבלת זכויות בניה מצב קיים

ה ע ר ו ת	קוי בניין			גובה מקסימלי	שטח בנייה מקסימלי ב- %	שטח מגרש מינימלי	אזור
	א	צ	ק				
1	6	4	כמסומן בתשריט	14 מ'	40%	1.500	תעשייה
2							שטח הרכבת פרטי

- לפי שיקול הועדה המקומית תותר בניית בניינים במספר קומות אחר בתנאי כי, שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 160% משטח המגרש.
 - מיועד למסילה לשימוש החלקות הסמוכות, ירשם על שם בעלי החלקות בשלמות או חלקית.
- עפ"י תיקון לתכנית מתאר אשדוד מס' 62/101/02/3:

- תוספת 6% למטרות שירות.
- תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש, שטח השירות למרתפי חניה יהיה עד 100%.

15. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	זכויות בנייה לקומה מירבי			תכנית מרבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות לכל הקומות (%)	קו בנין			מס' קומות מירבי
			מיקום	למטרות עיקריות (%)	למטרות שירות (%)			א	צ	ק	
אזור תעשייה	1	12.163	מעל מפלס הכניסה	40	6	46	184	4	4	5	4 קומות
			מתחת למפלס הכניסה	--	100	100	100	0	0	0	מרתף חניה

*הערה: במידה והמבנה יהיה במספר קומות נמוך מהקבוע בטבלה, התכנית לא תעלה על 55% משטח המגרש.

16. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה, תכנית מתאר אשדוד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"י אשדוד

17. הנחיות כלליות לתשתית

- 17.1 שינויים בקוים קיימים של מים, גז, ביוב, דלק ותקשורת יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 17.2 מים - תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות. אספקת המים לאזור תעשייה תהיה באיכות מי שתייה ממקור מים מאושר. תבוצע הפרדת מערכת אספקת מי השתייה משאר מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בראש מערכת אספקת המים לאזור תעשייה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה וידרש יותקנו מזח"ים נוספים על פי הנחיות משרד הבריאות.
- 17.3 ביוב - תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למערכת הביוב המרכזית של העיר אשדוד.
- 17.4 לא יתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יתן היתר בניה רק במרחקים גדולים 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 מקיר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח חשמל גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו מתח חשמל 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 אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת חשמל מחוז דרום. 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 כל דין.

18. תכליות ושימושים

דרכים - תוואי ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט.

איזור תעשייה - כמפורט בתכנית מתאר אשדוד, למעט השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.

19. איכות הסביבה

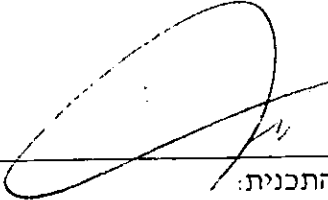
- 19.1 כללי - בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.
- 19.2 ניקוז ותיעול - שימושי הקרקע ישולבו במערכת הניקוז הקיימת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים ותוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים בתשטיפים המכילים שאריות דלקים ושמן או מזהמים אחרים.
- 19.3 ביוב - שימושי הקרקע יחברו למערכת הביוב העירונית. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב העירונית תהיה בהתאם לחוק העזר העירוני לשפכים. שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יטופלו במתקני קדם טיפול בתוך תחומי המגרש. כל זאת תוך מניעה מוחלטת של חדירת מזהמים אל הקרקע או אל מערכות הניקוז.
- 19.4 שימוש חוזר במים - ידרשו פתרונות ואמצעים למחזור מים המשמשים לשטיפת כלי-רכב, ומניעת הזרמתם למערכות הביוב או הניקוז.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ר"ת אשדוד

- 19.5 פסולת מוצקה - יובטחו דרכי טיפול ואצירה של פסולת מוצקה אשר ימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני האצירה לפסולת יוצבו בתוך תחומי המגרש.
- 19.6 אנרגיה ואיכות אוויר - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש במזוט ובפחם. תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.
- 19.7 אחסון דלק ותדלוק - יוגבל לתדלוק פנימי של משאיות החברה.
- 19.8 מוסך ואחסון שמנים -
- 19.8.1 משטחי התפעול במוסך יבנו מחומר אטום בפני פחממנים, וינוקזו באמצעות שיפוע מתאים אל מפריד שמן. הקולחים ממפריד השמן יחוברו למערכת הביוב.
- 19.8.2 שמנים יאוחסנו במיכלים המוצבים בתוך מאצרות אטומות
- 19.9 שטיפת כלי רכב - תוך מחזור מלא של מי השטיפה.
20. תנאים למתן היתרי בנייה
היתרי הבנייה יוצאו ע"י תכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היתרי בניה לאזור תעשייה יינתנו בתאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב ומים.
21. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
22. שלבי בצוע
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד


עורך התכנית:
מהוד בע"מ - שגל שמואל


יום:
מפעלי תובלה בע"מ


ק.בי.ע.
קבוצת בני עזר בע"מ
בעל הקרקע:
רשות הפיתוח
ק.בי.ע. קבוצות בני ערים בע"מ
עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד