

מחוז הדרום - נפת אשקלון
מרחב תכנון מקומי אשדוד

הוראות התוכנית

מפעל הקורנס

תכנית מפורטת מס' 23/115/03/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/115/03/3

Official form with handwritten numbers 23/115/03/3 and 11/115/03/3, and a signature.

Official form with handwritten numbers 23/115/03/3 and 11/115/03/3, and a signature.

אדר' דויד אלנר-גריןברג
מנהל מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

אדר' דינה קטיף
מהנדס העיר
עיריית אשדוד

מגיש התכנית: הקורנס מפעלי עופרת בע"מ
בעל הקרקע: הקורנס מפעלי עופרת בע"מ
ביאטריס בדין
עיריית אשדוד

Official form with handwritten numbers 23/115/03/3 and 11/115/03/3, and a signature.

עורכת התוכנית: אדר' נילי ויסמן
תאריך עידכון: יולי 2007
אוקטובר 2007
ספטמבר 2008

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית אשדוד

נילי ויסמן
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
יעץ ניהול תכנון
תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

מבוא לתוכנית מפורטת מס' 23/115/03/3

חברת "הקורנס מפעלי עופרת בע"מ" עוסקת במיחזור מצברים. החברה מקפידה על תהליך עבודה נקי, המתבצע תוך שמירה מירבית על איכות הסביבה.

על מנת לשפר את הניקיון של תהליכי העבודה מבקשת החברה להקים גשר מסוע, שיקשר בין שני מגרשי החברה, הנמצאים משני צידי רח' הבטיחות. הקמת המסוע תאפשר העברת חומרי גלם ישירות ממגרש למגרש, ללא הצורך לחצות את הדרך הציבורית במפלס הרחוב.

בנוסף, על מנת למנוע הזדהמות של מי נגר ולהקטין פליטת אבק מהחצר, ובתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד-חבל יבנה, מבקשת החברה לקרות את כל אזור הייצור של המפעל, זאת ע"י קביעת קו בנין 0 ותכסית בהתאם, ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית: תכ' מפורטת מס' 23/115/03/3
שינוי לתכ' מפורטת מס' 11/115/03/3

2. נתוני התכנית:

מחוז ונפה: מחוז הדרום, נפת אשקלון
המקום: אשדוד, א.ת. צפוני רח' המדע, רח' הבטיחות רח' המתכת.
גושים וחלקות: גושים: 2026 חלקה: 3, 40
גוש: 2028 חלקה: 9, 41 (חלק), 43 (חלק)

3. מגיש התוכנית: "הקורנס מפעלי עופרת בע"מ" ח.פ. 510603126
טל' 08-8567741 פקס 08-8567316

4. בעלים רשומים: "הקורנס מפעלי עופרת בע"מ" ח.פ. 510609126
ביאטריס בדין ח.פ. 044453231
עיריית אשדוד

5. עורכת התוכנית: אדר' נילי ויסמן, ארכיטקטוקרה ובינוי ערים בע"מ, רשיון מס' 13705,
רח' תאשור 19, עומר 84965, טל' 08-6469563, פקס 08-6469130.

6. שטח התוכנית: 7.685 דונם

7. ציונים בתכנית: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א' – 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראת התכנית)
ב' – תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט)
ג' – נספח בינוי מנחה, המחייב מבחינת מיקום וגודל הגשר, ועיצוב גדרות.
(להלן נספח בינוי)

9. יחס לתוכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכ' מתאר אשדוד 101/02/3 על תיקוניה ולתכ' מפורטת מס' 11/115/03/3 למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

10. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת גשר מסוע עילי ולקירוי כל האזור התפעולי של המפעל ע"י:
1. קביעת המיקום והגודל של המסוע.
2. קביעת קווי בנין לבינוי המוצע לרבות קו בנין אפס.
3. קביעת תכנית מותרת, ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה במגרש.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

העדה המקומית לתכנון ופיקוח
עיריית אשדוד

11. תכליות ושימושים:

- א. אזור מלאכה ותעשייה זעירה - מגרשים 11 ו-58:
 ישמשו לתכליות המותרות לפי התכניות המאושרות החלות על השטח.
 ב. דרכים: ישמשו למעבר רכב והולכי רגל וכן לנטיעות ומעבר תשתיות.
 באזור המסומן למעבר גשר תותר הקמת גשר/מסוע בין מגרשים 58 ו-11, בגובה נטו ממרכז הכביש של לא פחות מ-5.70 מ' (UK). על גבי הגשר/מסוע תותר התקנת שילטי חוצות.

12. טבלת זכויות בניה מצב קיים:

לפי תכ' 11/115/03/3:

הערות	קווי בניין			גובה הבניין	שטח מקסימלי לבניה בקומה	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	אזור
	אחורי	צד	חזית				
לפי שיקול הועדה המקומית תותר בנית בניינים במס' קומות אחד, בתנאי כי שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 120% משטח המגרש	6	3	לפי המסומן בתשריט	3 קומות	40%	975	מלאכה ותעשייה זעירה

לפי תוכנית 62/101/02/3:

- תוספת שטחי שירות: - 15% משטח עיקרי לא כולל שטח מקורה לחניה, תכסית מקסימלית 55%.
 - 100% עבור כל אחת מקומות מרתף

13. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות (3)	גובה הבניין	שטחי בניה ב-%					שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
			תכסית	סה"כ שטח עיקרי + שירות	שירות	עיקרי	יחס לכניסה הקובעת			
0 מסביב	3	14 מ' (1)	100%	238%	18%	120%	מעל	3121	58	מלאכה ותעשייה זעירה
			100%		100%	מתחת				
לפי המסומן בתשריט	3	14 מ' (1)	91%	238%	18%	120%	מעל	3435	11	
			100%		100%	מתחת				

- (1) גובה אדובות ואנטנות לא יעלה על 35 מ'.
 גובה נטו בין הגשר למפלס הרחוב לא יפחת מ-5.70 מ'.
 סה"כ גובה הגשר לא יעלה על 10 מ'.

(2) בריכות תת קרקעיות במגרש 58 עפ"י היתר מס' 20020775 מיום 27.3.2003

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עיריית אשדוד

14. הנחיות איכות הסביבה, בינוי ועיצוב:

- א. איכות הסביבה, עיצוב הגדרות והקירות לאורך קו בנין 0:
- חצרות המפעל יגודרו ויקודרו באופן שימנע פליטת אבק ויציאת תשטיפים משטח המפעל, על פי דרישות איכות הסביבה.
 - חומרי הקירוי והגדרות יתואמו עם מהנדס העיר.
 - ייבחרו חומרים ושיטות בניה העונים על הדרישות מבחינה נופית אדריכלית, מבחינת חוזקם ועמידותם ומבחינת הבטחת האטימות הנדרשת לשמירה על איכות הסביבה.
- ב. גשר המסוע:
- גשר המסוע ייבנה מקונסטרוקציית פלדה על עמודי בטון, והקירות יהיו סגורים ואטומים ע"י פח איסכורית, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - ניקוז רצפת הגשר בעת ניקוי יהיה לכיוון המפעל.
 - פח האיסכורית יהיה צבוע בגוון אפור וחזיתות הגשר יכולים לשמש לשלטי רחוב.

15. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה יינתנו ע"פי תכנית זו בתנאים הבאים:
1. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 2. אישור תכ' מפורטת להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 3. אישור מהנדס בטיחות.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

- מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- א. חשמל: הוראות בניה ופיתוח: לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג של החשמל	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'
קו חשמל מתח עליון 161 (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 לכבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחזקתם וקבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

- ב. ניקוז – הנגר העילי יועבר למערכת הניקוז המקומית.
תכניות הניקוז יאושרו ע"י מינהל ההנדסה העירוני בתיאום עם איגוד ערים
לאיכות הסביבה.
- ג. ביוב – תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות ויתחברו לרשת העירונית
הקיימת.
- ד. מים – תכניות של מערכת אספקת המים ינתנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, ויתחברו
למערכת המים העירונית, בראש מערכת אספקת המים במבנים בעלי פוטנציאל
זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

17. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן החניה של תוכנית מתאר אשדוד.

19. הפקעה לצורכי ציבור:

מקצוע המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965,
יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק
ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ
המשפטי לממשלה.

20. זכות מעבר:

בדרך מס' 20 תובטח זכות מעבר לגשר/מסוע המקשר בין מגרשים 58 ו-11, כמסומן בתשריט.
זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

21. תאריכים ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

22. חתימות:

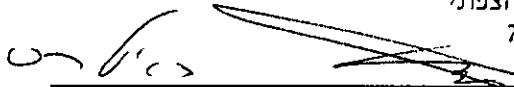
עורך התכנית:

"הקורנס" מפעלי עופרת בע"מ
רח' המדע 30, א.ת. הצפוני
אשדוד 77102



מגיש התכנית:

"הקורנס" מפעלי עופרת בע"מ
רח' המדע 30, א.ת. הצפוני
אשדוד 77102



בעלים רשומים:

ועדות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

