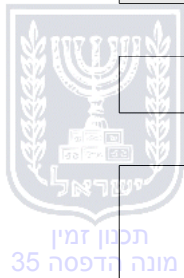


הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0979427

שינוי יעוד משצ"פ וחלק מדרך לייעודי תעשייה ודרך



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
דרום
אשדוד
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005141810/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בין רח' האומן לנחל לכיש, בצפון מערב אזה"ת ק. איתנים, נועדה לתקן קביעות שנעשו בתכניות: 27/101/02/3 - תכנית פארק נחל לכיש ו-101/02/3/71 א' (עורף נמל אשדוד) אשר הגדירו בטעות את שטח התכנית כשצ"פ ודרך שלא במקומה הקיים ברח' האומן במקום כתעשייה ודרך במקומה הקיים בפועל, בהתאם לתכנית 14/114/03/3 (1978). בפועל קיימים בשטח מבני תעשייה שנבנו בהיתר: היתר מספר 7225 (תואם לתא שטח 1) והיתר מספר 5339 (תואם לתא שטח 2). כמו כן יעודי השצ"פ והדרך במצב המאושר לא הופקעו ואף לא נרשמה בתכנית התקפה 101/02/3/71 א' זכות להפקעתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד משצ"פ וחלק מדרך לייעודי תעשייה ודרך	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
603-0979427	מספר התכנית	
6.638 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	168050
קואורדינאטה Y	636725

1.5.2 תיאור מקום

בין רח' האומן לנחל לכיש, ממזרח לשד' הרצל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	האומן	24	
אשדוד	האומן	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
466	מוסדר	חלק	56	52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>71 / 101 / 02 / 3</u> א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 71 א ממשיכות לחול.	5500	2074		27/02/2006
<u>1 / 35 / תמא</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 1 / 35 . הוראות תכנית תמא / 1 / 35 תחולנה על תכנית זו	7299	8438		07/07/2016
<u>1 / תמא</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 1 . הוראות תכנית תמא / 1 תחולנה על תכנית זו	8688	3740		12/02/2020

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית תתל/23 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/23 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי מאירסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי מאירסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 15 28/05/2024	עדי מאירסון	28/06/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10			rutd@ashdo d.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדי מאירסון	87180		מודיעין- מכבים- רעות	לבונה	9	054-4596906		meirsona@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד משצ"פ ל-"תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה" והתאמת ייעוד הדרך למיקומה ברח' האומן (בדומה למצב המאושר בתכנית 14/114/03/3 (1978).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ ודרך לתעשייה תעשייה קלה ומלאכה ודרך וקביעת שימושים בהתאם.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה.
3. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1
להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1

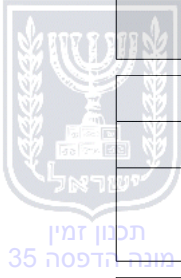
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,238.45	18.66
שצ"פ	5,400.01	81.34
סה"כ	6,638.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,238.45	18.66
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	5,400.01	81.34
סה"כ	6,638.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	א. כלל שימושי הדרך. ב. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. ג. נטיעות וגינון ציבורי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. פיתוח הדרך ייעשה כהמשך לפיתוח קיים ברח' האומן. ב. תשתיות יעברו בתת הקרקע בלבד.
4.2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	א. תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה. ב. לא יותרו שימושים מזהמים. ג. לא תותר תעשיית מזון / תעשיות רגישות אחרות בתחום קווי מגבלות מתחנת שאיבה. ד. לא תותר סמיכות בין תעשייה רגישה כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה לתעשייה בעלת פוטנציאל לזיהום כגון: זיהום אויר, זיהום קרקע, זיהום מים. ה. לא יותרו מפעלים לטיפול בפסולת, עיבודה או אחסנתה. ו. לא יותרו שימושים ומפעלים העוסקים או מאחסנים חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, בכמות וסוג אשר חייבים בהיתר רעלים מדרגה A או B בהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (אמות מידה לקביעת תוקף היתרים), התשס"ג 2003.
4.2.2	הוראות
א	בינוי א. הבינוי יוצמד ככל הניתן לקו הבניין הקדמי. ב. פתחי הכניסה יופנו לרח' האומן. בחזית הפונה לרח' האומן בקומת הקרקע ישולבו מפתחים בשקיפות רבה ככל הניתן לחשיפת הפעילות התעשייתית/ סדנאות המלאכה לרחוב. ג. תותר כניסה ויציאה מוטורית אחת לכל תא שטח. רמפות הכניסה והיציאה לתת הקרקע יחלו בקו הבניין ולא יקטעו את רציפות המדרכות. ד. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים, יוסתרו ויהיו מקורים מכל הכיוונים. לא תותר אחסנה במרווחים הקדמיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	(4) 3	(4) 3	0	(3) 3	3	(2) 14	55	(1) 300		24	160	2700	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		
0	(4) 3	0	0	(3) 3	3	(2) 14	55	(1) 300		24	160	2700	2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותרת הקמת עד 3 מרתפים למטרות חניה, חדרים טכניים מיגון ומחסנים.
- (2) תותר הבלטת חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים עד 3 מ' ברוטו מעל פני ריצוף הגג ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח הגג.
- (3) קומות תת קרקעיות בתכסית של 100% תותרנה בכפוף להסכמת שכנים לבניה בגבול המגרש.
- (4) תותר בניה בקו אפס בתת הקרקע למרתפי חניה בכפוף להסכמת שכנים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. תנאי בהיתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
 - א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.
 - ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
 - ג. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
 - ד. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
 2. תנאי בהיתר יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
 3. תנאי בהיתר יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.
 4. תנאי בהיתר יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 5. תנאי בהיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית אשדוד בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 6. תנאי בהיתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
 7. תנאי בהיתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
 8. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי בהיתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקנ"מ 1:100.
 9. תנאי בהיתר לתוספת בניה יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 10. תנאי בהיתר יהיה תיאום עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.
 11. תנאי בהיתר יהיה הצגת מסמך היתכנות להצבת תאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת בכפוף לתיאום עם חברת ניהול המערכת ויכולת קליטה של רשת החלוקה.



6.2

תשתיות

1. מעבר תשתיות יתקיים בתת הקרקע בלבד.
2. פתרון הביוב לתכנית יינתן במט"ש אשדוד.
3. תכנון הניקוז לא יאפשר חלחול או החדרת מי נגר עילי לקרקע.
4. יתוכנן פתרון הפרדת פסולת במקור.

6.3

חניה

חניה תינתן בהתאם לתקן תקף.

6.4

עתיקות

1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 565/0 "תל מור" (י"פ: 1091, עמ' 1438 מיום 18.5.1964) הינו

<p>עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.5</p>
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק. 2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. 3. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965."</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. שפכים בתחומי המפעלים תעשה הפרדה בין שפכים סנטיריים, ושפכים תעשייתיים. שפכים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המפעל ובתנאי שיעמדו באיכות הנדרשת בהתאם לתקנות. ב. איכות אוויר מקורות האנרגיה שיתורו לשימוש הם גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולרית. תעשיות בעלות פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאוויר יידרשו בהקמת מערכת לשאיבה וסיון מזהמים בשטחי הייצור. ג. פסולת הפסולת תמוין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. בתחומי המפעלים והעסקים תעשה הפרדה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי, ומערכות ניקוז ואיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול. ב. מי נגר מגגות המבנים ינוקזו באמצעות צמ"ג ישירות לשטח חדיר למים מגונן או אמצעי אחר לאיגום והחדרת נגר בהיקפים הנדרשים. ג. משטחי תפעול פתוחים, שטחי תנועה וחנייה או אחסנה, ינוקזו בשיפוע לכיוון דרום למערכת הניקוז העירונית. אין להפנות נגר עילי צפונה לכיוון הנחל.</p>	



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35