

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0209684

יהודה פלדות- אשדוד, איחוד חלקות

עיריית אשדוד  
תכנון עיר  
01-2517  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אשדוד  
אישור תוכנית מס' 603-0209684  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
23/01/19 בישיבה מס' 201621  
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חתכנית עברה בדיקה תכנונית  
מוקדמת ונמצאה ראויה להסקה/אישור  
בועדה המקומית.  
א"י דורון מנחם  
מנהל תועדה  
תאריך 8/1/19

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

## דברי הסבר לתכנית

רקע:

חברת יהודה פלדות מבקשת להקים בחצר מפעלה, מפעל חדשני לייצור פלדה לבניין. בעקבות אילוצים טכנולוגיים, מבנה המפעל החדש חייב להיבנות בניצב למפעל ההתכה הקיים, קו הייצור שלו חייב להיות רציף ובאורך של 250 מ' וגובהו 38 מ'. לאור המורכבות הטכנולוגית ורציפות קו הייצור האמור לעיל נדרש היזם לרצף תכנוני.

תחום מפעל יהודה פלדות כולל בתוכו 6 חלקות (12-8, 53 בגוש 2298), מתוכן הופקע שטח ציבורי פתוח (חלקה 49), נרשם כחלקה בבעלות המדינה, אך טרם נרשם על שם הרשות המקומית (עיריית אשדוד). נכון להיום השטח הציבורי הפתוח אינו מטופל על ידי הרשות, ואינו משמש לגינון, שבילים ו/או למעבר לתשתיות.

התכנית המוצעת:

1. איחוד וחלוקה: התכנית מציעה איחוד וחלוקה בין חלקות המיועדות לתעשייה לבין רצועת השטח הציבורי הפתוח, כך שייוצר רצף תכנוני להקמת מבנה המפעל במגרש מאוחד המיועד לתעשייה, וישמר רצף של שטח ציבורי פתוח לצורך הנחת תשתית עירונית.
2. קווי הבניין בתכנית סומנו בהתאם לקווי הבניין לתעשייה שקבעה תכנית 3/03/115/11 מיום 31.8.1978, ובהצמדה למגבלות הבניה מכוח צינור קצא"א שנקבעו בחלק הצפוני של המגרש.
3. שינוי בהוראות בנין: שינוי הגובה המקסימאלי מ-14 מ' ל-38 מ'.

מלבד שינויים אלה ימשיכו לחול כל הוראות ותכליות התכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יהודה פלדות- אשדוד, איחוד חלקות
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית 603-0209684
1.2	שטח התכנית	75.826 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 5
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינאטה X 169998

קואורדינאטה Y 638563

1.5.2 תיאור מקום לא רלוונטי

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	היזמה	7	

שכונה אזור תעשייה צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2296	מוסדר	חלק		51
2298	מוסדר	חלק	8-12, 49, 53	50

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10 לעניין התקנת מתקנים פוטו-וולטאים. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23
01/03/2001	1876	4968	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/9. ומבקשת הקלה בקווי הבניין עפ"י סעיף 9.2 להוראות התכנית.	כפיפות	תמא/23/9
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 לאזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 למרקם עירוני תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/05/2002	5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א לעניין הקמת מתקני תקשורת קטנים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36/א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 37 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5065	1948	09/04/2002
תמא/ 37 / ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ז לעניין חיבור המפעל למערכת הולכת גז טבעי. הוראות תכנית תמא/ 37 / ז תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 37 / ת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ת. הוראות תכנית תמא/ 37 / ת תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תתל/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 23. הוראות תכנית תתל/ 23 תחולנה על תכנית זו.	5658	2582	02/05/2007
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
101 / 02 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 / 02 / 3. המתאר אשדוד 101 / 02 / 3 תחולנה על תכנית זו.	761	1377	06/05/1960
20 / 101 / 02 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 20 / 101 / 02 / 3. הוראות תכנית 20 / 101 / 02 / 3 תחולנה על תכנית זו.	2464		31/08/1978
22 / 101 / 02 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 22 / 101 / 02 / 3. הוראות תכנית 22 / 101 / 02 / 3 לתקן החניה תחולנה על תכנית זו.	2581		22/11/1979

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/1993	2548	4109	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 5. הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 5 לתחנות תדלוק תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 / 101 / 02 / 3
25/11/1997	738	4591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 62. הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 62 לעניין שטחי שירות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	62 / 101 / 02 / 3
31/08/1978		2561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 03 / 115 / 11 ממשיכות לחול.	שינוי	11 / 115 / 03 / 3
21/09/1995	4837	4334	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / בת / 18. הוראות תכנית 3 / בת / 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	18 / בת / 3

## הערה לטבלה:

התכנית כפופה להוראות דר/3/גזחל/117  
התכנית משנה את תשריט האיחוד והחלוקה תאוח/ 345

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אור קמינסקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אור קמינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/02/2016	אור קמינסקי	10/02/2016		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	13/05/2014	יצחק זרניצקי	14/02/2016		כן
ניקוז	מנחה		2	19/03/2015	יואב פיסטנר	13/04/2015		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	24/07/2016	מושלי דגן	24/07/2016		לא
חניה	מנחה	1: 500	1	12/07/2016	גד אלטמן	12/07/2016		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	08/12/2015	גד אלטמן	14/12/2015		לא
קומפילציה	רקע	1: 50000		15/06/2016	אור קמינסקי	15/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/07/2016	אור קמינסקי	19/07/2016		לא

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



**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
	פרטי			יהודה פלדות בע"מ	אשדוד	היזמה (1)	7	08-8515707	08-8561544	zahaval@ysteel.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: רון אמיר, בשם מפעל יהודה פלדות בע"מ (ראו מסמך מורשה חתימה בצרופות לתכנית).

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5318874		yehielb@land.gov.il
בעלים			יהודה פלדות בע"מ	אשדוד	היזמה	7	08-8515707	08-8561544	zahaval@ysteel.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי	ה 31884		חדרה	ביאליק	84	077-2100710	077-7030805	ok28@netvision.net.il
תנועה	מהנדס	גד אלטמן	86362		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	gadi@nte.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Gustavo@mo chly- eldar.com	03-6488794	03-6488793	114	דרך בגין	תל אביב- יפו	מושלי אלדר	36199	מושלי דגן	אדריכל	
Zarnitzky_zat z@bezeqint.n et	03-5184879	03-5184833	28	שד' ירושלים	תל אביב- יפו	יצחק זרניצקי שמאות	195	יצחק זרניצקי	שמאי	שמאי מקרקעין
yoav@pazen g.co.il	04-8709757	04-8781900	40	בצרי יוסף	קרית אתא			יואב פיסטינר	יועץ	איכות הסביבה
fellner@netvi sion.net.il	09-8997264	09-8997260	28	השיטה	כפר נטר		561	אריה פלנר	מודד	

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, לצורך יצירת רצף תכנוני להקמת מפעל מחזור פלדה, שינוי קווי בניין, גובה מבנים וקביעת מס' קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, ביעוד של תעשייה ושצ"פ כך שמיקום השצ"פ משתנה ללא שינוי בשטחי היעודים עפ"י סעיף 62א(א)(1).

2.2.2 קביעת מס' קומות, ושינוי הוראות בניין לעניין גובה מקסימאלי מ-14 מ' לגובה מקסימאלי של 38 מ' כולל קומה טכנית ובהתאם להשלמות בנספח הבינוי המנחה לפי סעיפים 62א(א)(4) ו-62א(א)(5).

2.2.3 קביעת קווי בניין למגרש המאוחד שייעודו תעשייה לפי סעיף 62א(א)(4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

		שטח התכנית בדונם		75.826		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	105,528			105,528	מ"ר	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מתקנים הנדסיים	1B
שטח ציבורי פתוח	49
תעשייה	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	49
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	1A
בלוק מתקן גז	תעשייה	1A
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	10
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	49
גבול מגבלות בניה	תעשייה	1A
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	10
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	1B
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	1A
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	10
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	מתקנים הנדסיים	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה	1A
קו גז	דרך מאושרת	10
קו גז	מתקנים הנדסיים	1B
קו גז	תעשייה	1A
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	10
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	49

<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	1A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	8,486	11.19
מתקנים הנדסיים	500	0.66
שטח ציבורי פתוח	885	1.17
תעשייה	65,955	86.98
<b>סה"כ</b>	<b>75,826</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,485.6	11.20
מתקנים הנדסיים	500	0.66
שטח ציבורי פתוח	884.97	1.17
תעשייה	65,913.52	86.98
<b>סה"כ</b>	<b>75,784.08</b>	<b>100</b>

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	14,999.49
גבול מגבלות בניה	204,936.72
גבול מסדרון תשתיות עילי	79.91
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	7,815.67
מגרש המחולק לתאי שטח	65,852.20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	67,298.48

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם לתכנית המתאר אשדוד 3 / 02 / 101.                  בנוסף יותרו שימושים מתכניות מאושרת כמפורט להלן:                  (א). הקמת מערכת חלוקת גז לפי העניין בהתאם להוראות תמא/ 37 / ז.                  (ב). תעשיה עתירת ידע לתעשיות לא מזהמות כאמור בתכנית 3 / 02 / 101 / 62</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימוש המותר בתא שטח זה הינו תחנת גז כהגדרתה בתמ"א 37/ז ותכנית דר/3/גזחל/117.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b>                  סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b>                  על הקמת המתקן ההנדסי יחולו הוראות תמא/ 37 / א / 1 ותמא/ 37 / ת כאמור בתמ"א 37 ז'.                  תחום השפעה (רדיוס אזור נטול מקורות הצתה בתמ"א 37 א' 1):                  תחום ההשפעה יהיה בגבולות המתקן ההנדסי ולא יחרוג ממנו. גודלו של תחום זה נקבע כרדיוס של 6.1 מ' מנקודת השחרור (ונט). תחום זה יגודר בגדר בטיחות ותמנע כניסה של מקורות הצתה אפשריים.                  באזור המסומן בתשריט כמגבלות בניה ופיתוח וכגבול מסדרון תשתית ת"ק יהיו השימושים המותרים עפ"י הנחיות תמ"א 37 ז'.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לתכנית 3 / 03 / 115 / 11 תינתן אפשרות לחציית פס-ירק, מיועד להנחת צנרת ושרותים בלבד, כולל רכבת.                  עפ"י ילקוט פרסומים מס' 4280 מיום 5.2.1995 תותר זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו המסתיימת בשנת 2071. זכות זו תירשם בפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לתכנית המתאר אשדוד 3 / 02 / 101</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
(4)	(4)	(4)	מעל הכניסה הקובעת	(3) 7.5	(2) 30	(1) 30	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות	גודל מגרש כללי	מתקנים הנדסיים תעשייה
(4)	(4)	(4)	(9)	(8) 38	55	284	(7) 100	(6) 24	(5) 160	500 65955

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין:

בשל מבנה המגרש נכללים בו 2 קווי בניין קדמיים לכיוון דרום ומזרח וקו בניין צידי אחד ללא קו בניין אחורי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) רשות רישוי לגז תהיה מוסמכת להתיר בניה של עד 50% אם יתגלה צורך תכנוני המחייב זאת.
- (2) למעט צנרת.
- (3) לא כולל ארובת נישוב.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 40% בקומה. הועדה המקומית רשאית לאשר עד 160% שטח רצפות בקומות.
- (6) לפי תיקון 62/101/02/3 15% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשייה יהיה שטח שירות, בנוסף לשטחים אלה יותר להקים ביתן שומר בשטח של 6 מ"ר על קו המגרש הקדמי או הצידי. שטחי חניה מקורים יחושבו כשטחי שירות נוספים בנוסף לשטחים שפורטו לעיל ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה.
- (7) 100% לקומה עבור חניה תת קרקעית בקו בניין 0 המותנה בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. שטח זה יוכלל או ישולש בהתאם למניין קומות החניה התת קרקעית.
- (8) כולל מתקני מים ואוורור על גג המבנה כפי שמסומן בנספח הבינוי.
- (9) לפי שיקול הוועדה המקומית תותר בניית בניינים במספר קומות בתנאי ששטח הרצפות לשימושים עיקריים לא יעלה על 160% משטח המגרש.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(א). אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>(ב). הסרת לוחות אסבסט מהמבנה ופינויים עפ"י החוק.</p> <p>(ג). אישור תשריט לצורכי רישום שיוכן על כל שטח התכנית המסומן לאיחוד וחלוקה ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>(ד). מניעת מטרדים :</p> <p>לא יאושרו היתרי בניה למבנים אשר השימושים בהם עלולים להיות מטרד לתעשיות הקיימות הגובלות.</p> <p>(ה). תנאים למתן היתרי בנייה ומגבלות בנייה מתוקף תמ"א/א/1, תמ"א/37/א/1 ותמ"ל/23 ותכנית חלוקה, יהיה ימשיכו לחול.</p> <p>(ו). תנאי למתן היתר בנייה בתחום תמ"א/37/א/1, תמ"א/37/א/1 ותמ"ל/23 ותכנית חלוקה, יהיה אישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון להולכת/ חלוקת גז טבעי בהתאם.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>פתרון החניה יהיה בתוך המגרש על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה ובהתאם לתכנית המתאר על תיקוניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>אין להרשות כל בניה מתחת לקוי חשמל קיימים ואין להרשות כל בניה או בליטה בבנין ממרחק קטן מ-3 מטרים מקו מאונך הנמשך מקו חשמל הקרוב ביותר לקרקע במקרה שהקו הוא בן 22 ק"ו מתח גבוה, או במרחק של 2 מתחת קו במתח נמוך.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון קווי החשמל במפה המצבית, איסור בנייה מתחת לקווי חשמל אלה ובקרבתם, בין המעברים ובין מחוצה להם, והרחקת המבנים מהם על פי ההנחיות להלן:</p> <p>(א). קו חשמל במתח נמוך:</p> <p>המרחק בין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, יהיה לא פחות מ- 2 מ'.</p> <p>כמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>(ב). קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>המרחק בין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, יהיה לא פחות מ- 5.0 מ'.</p> <p>כמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-6.5 מ'.</p>	<p><b>6.3</b></p>



<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>(ג). קו חשמל מתח עליון 161 - 110 ק"ו:  המרחק בין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, יהיה לא פחות מ- 9.5 מ'.  כמו כן המרחק בין כל חלק של בניין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-13.0 מ'.</p> <p>(ד). קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו:  המרחק בין כל חלק של בניין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-30.0 מ'.</p>	
<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.4</b>
<p>ידרשו הטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) למזעור פליטות המזהמים לאוויר, לשפכים ולקרע.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4 לאזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום.  ניקוז: ימנע חלחול מי נגר בתחומי המגרש. סילוק מי נגר והטיפול בהם ייקבע בתכנית ניקוז שתוגש כתנאי לאישור היתרי בנייה.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>אספקת מים:  ע"י אספקת המים העירונית.  ביוב:  בהתאם לתכנית הביוב המרכזית העירונית.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.7</b>
<p>במידה ועקב אישורם של קווי הבניין החורגים מהנחיות תמ"א 23/9 מיום 1.3.11 יידרשו מיגונים בגלל פעילותה השוטפת של הרכבת ותכניתה באזור מבחינה: אקוסטית, רעידות והשפעות אלקטרומגנטיות הנובעות מחשמול עתידי של הרכבת- הרכבת לא תישא בעלויות ביצוע מיגונים אלה.  המיגונים שיידרשו באם יידרשו יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתיאום עם רכבת ישראל.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.8</b>
<p><b>סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b>  השימושים המותרים, וכן הוראות ומגבלות הבניה באזור המסומן בתשריט בסימון גבול מסדרון תשתיות ת"ק  יהיו תואמים לאיזור "רצועת הצינור" תמא/37 /א /1 ותמא/37 /ת ובהתאם להוראות תמא/37 ודר/3/גזחל/117.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.9</b>
<p><b>סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה</b>  השימושים, ההוראות והמגבלות החלים על גבול מגבלות בניה כמסומן בתשריט יהיו כדלהלן:  מגבלות בניה ופיתוח מכוח תמ"א 37/1:</p>	

<b>6.9</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>
	<p>יהיו תואמים לקווי הבניין בתמא 1/37 ז</p> <p>מגבלות בניה ופיתוח ב' מכוח תמ"א 1/37 ותחום סקירה :          יהיו תואמים לתחום סקירה על פי תמ"א 1/37 ז.</p> <p>גבול מגבלות הבניה מכוח תת"ל 23 :          יהיו תואמים לקווי הבניין בתת"ל 23.</p> <p>גבול מגבלות בניה מצינור קצא"א 18" :          אסורה בניה קבועה ונטיעת עצים עם שורש במרחק של 7.5 מ' מצינור קצא"א כמסומן בתשריט.</p>
<b>6.10</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון בתשריט : קו גז</b></p>
	<p>(א). על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות דר/3/גזחל/117 תמ"א תמ"א/1/א/37, תמ"א/1/א/37 ותת"ל/23 ונגזרותיה.</p> <p>(ב). השימושים המותרים באזור המסומן להנחת קו גז יהיו על פי תמא/1/א/37, תמא/3/ת, תמא/1/א/37 ודר/3/גזחל/117.</p> <p>(ג). לא תותר נטיעת עצים ברצועת הצינור לגז הטבעי כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>(ד). תנאי לקבלת היתר חפירה בתחום תמ"א/1/א/37, תמ"א/1/א/37 ותת"ל/23 ותכנית חלוקה דר/3/גזחל/117 יהיה אישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון להולכת/ חלוקת גז טבעי בהתאם.</p>
<b>6.11</b>	<p><b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תשריט לצורכי רישום בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, קובץ התקנות 6766 (19/3/09).</p> <p>רישום השטחים הציבוריים :</p> <p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית אשדוד בהתאם לחוק.</p>
<b>6.12</b>	<p><b>עתיקות</b>  <b>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</b></p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<b>6.13</b>	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>(א). הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

<b>6.13 היטל השבחה</b>	
	(ב). לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

<b>מייד</b>	
-------------	--

**8. חתימות**

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
שם ומספר תאגיד: יהודה פלדות בע"מ 512141094		חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרע</b>
שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101787	בבעלות מדינה	חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרע</b>
שם ומספר תאגיד: יהודה פלדות בע"מ 512141094	בעלים	חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:	

