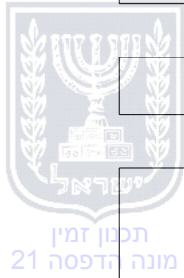


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0387118

שינוי לתמ"א 37/ז - חיבור מפעל יהודה פלדות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
דרום  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי לתמ"א ז/37 :

חברת יהודה פלדות יזמה את תמ"א ז/37 על מנת לקדם חיבורה לרשת החלוקה של הגז הטבעי. בטרם תכנון התמ"א הוגשה לחברה הערכה תקציבית לבניית PRMS בשטח המפעל, אך לאחר אישור התמ"א התברר כי עלות הבנייה בפועל גבוהה ב 14,000,000 ש"ח מהעלו שהוערכה. אי לכך, עשתה החברה שינוי טכנולוגי בתהליך וכתוצאה מכך גם צריכת הגז פחתה מתחת לסף של בניית PRMS.

לאור הנ"ל החליטה החברה להתחבר לחברת החלוקה.

נכון להיום התייתר הצורך בשטח למתקנים הנדסיים ובמגבלות הבנייה הנגזרים מכוח תמ"א ז/37 והחברה מבקשת להחזיר שטח זה ליעודו המקורי לצורך הקמת מחסן לשימוש של המפעל.

שינוי התמ"א לא תפגע בחיבור יהודה פלדות ע"י חברת החלוקה "נגב גז דרום" היות והחיבור אושר ללא תלות בתמ"א.

בהתאם לסעיף 9.1 בתמ"א/ 37 תיקון 1 מבקשת תכנית זו לשנות את תמ"א ז/37, להשיב את הקרקע לשימושיה ערב אישורה של תמ"א ז/37 ולקבוע את מגבלות הבניה הדרושים לצנרת הגז הקיימת והמתוכננת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| שינוי לתמ"א ז/37 - חיבור מפעל יהודה פלדות | שם התכנית                              | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 603-0387118                               | מספר התכנית                            |                            |
| 69.487 דונם                               |  | 1.2 שטח התכנית             |
| תכנית מפורטת                              | סוג התכנית                             | 1.4 סיווג התכנית           |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                            |
| מחוזית                                    | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   |                            |
| ל"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    | 170005 |
| קואורדינאטה Y    | 638563 |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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           | 10-12               | 8-9, 49, 53       |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 603-0209684 | 1A, 1B           |
| תמא/ 37 ז   | 5 - 1            |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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/10/10/ד לעניין התקנת מתקנים פוטו-וולטאים. הוראות תכנית תמא/10/10/ד 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 / 1       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / 1 תחולנה על תכנית זו.                     | 6482               | 250                     | 17/10/2012 |
| 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       | פירוט   | תכנית זו משנה את הוראות תכנית תמא/ 37 / ז לעניין חיבור המפעל למערכת הולכת גז טבעי עפ"י סעיף 9.1 א לתמא/ 37 / 1. | 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      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 3 ממשיכות לחול.                            | 761                | 1377                    | 06/05/1960 |
| 20 / 101 / 02 / 3 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 3 / 101. הוראות תכנית 20 / 101 / 02 תחולנה על תכנית זו.                  | 2464               | 2493                    | 31/08/1978 |
| 22 / 101 / 02 / 3 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 3 / 101. הוראות תכנית 22 / 101 / 02 לתקן החניה תחולנה על תכנית זו.       | 2581               | 348                     | 22/11/1979 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 30 /101 /02 /3    | החלפה   | בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 30 /101 /02 /3.   | 3535               | 1169                    | 07/03/1988 |
| 5 /101 /02 /3     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /02 /101 .5 הוראות תכנית 3 /02 /101 לתחנות תדלוק תחולנה על תכנית זו. | 4109               | 2548                    | 13/05/1993 |
| 62 /101 /02 /3    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /02 /101 .62 הוראות תכנית 3 /02 /101 תחולנה על תכנית זו.             | 4591               | 738                     | 25/11/1997 |
| 1 /115 /03 /3     | החלפה   | בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 1 /115 /03 /3.  | 2054               | 194                     | 20/10/1974 |
| 11 /115 /03 /3    | החלפה   | בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 11 /115 /03 /3.   | 2561               | 2079                    | 31/08/1979 |
| 603-0209684       | החלפה   | בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 603-0209684.  | 7451               | 3670                    | 16/02/2017 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך           | תאריך יצירה | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך                   |
|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------------|
| כן                  |                       |             | אור קמינסקי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית               |
| לא                  | תשריט מצב מוצע        |             | אור קמינסקי |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע              |
| לא                  |                       | 02/03/2017  | אור קמינסקי | 01/03/2017  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות         |
| לא                  | נספח תיקון לתמ"א ז/37 | 10/07/2017  | אור קמינסקי | 09/07/2017  | 1                   | 1: 500   | רקע   | יחס לתכניות ארציות ומחוזיות |
| לא                  |                       | 02/03/2017  | אור קמינסקי | 01/03/2017  | 1                   | 1: 50000 | רקע   | קומפילציה                   |
| לא                  |                       | 04/07/2017  | אור קמינסקי | 04/07/2017  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר                   |

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>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-<br>יפו | בית הלל | 20  | 03-6242499  | 03-6242490  | gadi@nte.co.il        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

| מקצוע/<br>תואר  | סוג    | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב            | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                                |
|-----------------|--------|--------------|---------------|-----------------------|-----------------|-------------|-----|------------|------------|--------------------------------------|
|                 | אדריכל | מושלי דגן    | 36199         | מושלי אלדר            | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין    | 114 | 03-6488793 | 03-6488794 | Gustavo@mo-<br>chly-<br>eldar.com    |
| שמאי<br>מקרקעין | שמאי   | יצחק זרניצקי | 195           | יצחק זרניצקי<br>שמאות | תל אביב-<br>יפו | שד' ירושלים | 28  | 03-5184833 | 03-5184879 | Zarnitzky_zat-<br>z@bezeqint.n<br>et |
| איכות<br>הסביבה | יועץ   | יואב פיסטינר |               |                       | קרית אתא        | בצרי יוסף   | 40  | 04-8781900 | 04-8709757 | yoav@pazen-<br>g.co.il               |
|                 | מודד   | גילגולי ראיד | 737           | .                     |                 | (1)         |     | 09-7930399 | 09-7930399 | r-<br>jljuli@inter.n<br>et.il        |

(1) כתובת: ציר המשולש, ת.ד. 2687, מיקוד 44915.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

ביטול חיבור מפעל יהודה פלדות למערכת הולכת הגז הטבעי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) ביטול יעוד הקרקע למתקנים הנדסיים עפ"י תמ"א 37/ז והשבת יעוד התעשייה וזכויות הבניה בו בהתאם לתכנית מס' 3/03/115/11.

(ב) הקטנת מגבלות בניה ופיתוח שנקבעו מתוקף תמא/37 ז לגבולות הנדרשים לפי תכנית חלוקת הגז הטבעי דר/3 גזחל/117 ולפי צינור הגז הטבעי הקיים.

(ג) קביעת הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                  |        |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 69.487 |
|------------------|--------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                              |               |     |                |
|       | 106,328           |       | +800                         | 105,528       | מ"ר | תעסוקה (מ"ר)   |

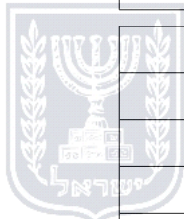
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

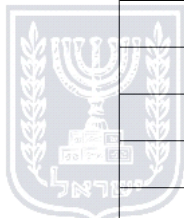
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 51      |
| תעשייה     | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

| סימון בתשריט            | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי   | תעשייה     | 1              |
| בלוק מתקן גז            | תעשייה     | 1              |
| גבול מגבלות בניה        | דרך מאושרת | 51             |
| גבול מגבלות בניה        | תעשייה     | 1              |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מאושרת | 51             |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | תעשייה     | 1              |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק  | דרך מאושרת | 51             |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק  | תעשייה     | 1              |
| גבול מתחם               | תעשייה     | 1              |
| הנחיות מיוחדות          | דרך מאושרת | 51             |
| הנחיות מיוחדות          | תעשייה     | 1              |
| הנחיות מיוחדות ב        | דרך מאושרת | 51             |
| הנחיות מיוחדות ב        | תעשייה     | 1              |
| קו גז                   | דרך מאושרת | 51             |
| קו גז                   | תעשייה     | 1              |
| קו חשמל מתח גבוה        | דרך מאושרת | 51             |
| קו חשמל מתח גבוה        | תעשייה     | 1              |
| תיחום מתוכנית קודמת     | דרך מאושרת | 51             |
| תיחום מתוכנית קודמת     | תעשייה     | 1              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |       |        |
|------------|-------|--------|
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת | 3,032 | 4.36   |

**מצב מאושר**

| אחוזים     | מ"ר           | יעוד           |
|------------|---------------|----------------|
| 0.72       | 500           | מתקנים הנדסיים |
| 94.92      | 65,955        | תעשייה         |
| <b>100</b> | <b>69,487</b> | <b>סה"כ</b>    |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב        | יעוד        |
|--------------|------------------|-------------|
| 4.37         | 3,031.53         | דרך מאושרת  |
| 95.63        | 66,417.45        | תעשייה      |
| <b>100</b>   | <b>69,448.99</b> | <b>סה"כ</b> |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1</b>   | <b>תעשיה</b>  |
|--------------|---|
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>1. בתי חרושת לייצור מוצרי מתכת, ברזל פלדה, מתקנים נלווים לבתי חרושת, מחסנים ומשרדים.</p> <p>2. תעשיה עתירת ידע ותעשיות לא מזהמות.</p> <p>3. הנחת צנרת גז טבעי בהתאם לתכניות מאושרות ו/או בכפוף לקבוע בחוק הגז וחוק משק הגז הטבעי.</p> <p>4. מנהרות תשתיות ומעברים לתפעולם בתת הקרקע.</p> <p>5. כל שימוש אחר בהתאם לתכנית מתאר אשדוד.</p> |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תותר בניית 2 ביתני שומר כמפורט בטבלה 5.  |
| ב            | <b>איכות הסביבה</b><br>ידרשו הטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) למזעור פליטות המזהמים לאוויר, לשפכים ולקרקע.  |
| ג            | <b>חניה</b><br>פתרון החניה יהיה בתוך המגרש על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה ובהתאם לתכנית המתאר על תיקוניה.<br>הבקשה להיתר הבניה תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה סידור מקומות חניה, סידורי תמרון, הכניסות והיציאות.  |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | השימושים המותרים הינם תנועה מוטורית, חניה, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות ועבודות פיתוח.<br>תותר העברת תשתיות וצנרת גז בהתאם לתכניות מאושרות.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>1. תוואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.<br>2. בתחום הדרך לא תותר כל בנייה.   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר מבנים מרבי בתא שטח | קו בנין (מטר) |       |             |            | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) |                         |                   | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד           |
|-------------------------|---------------|-------|-------------|------------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
|                         | קדמי          | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                                     |                   | מעל הכניסה הקובעת     | מתחת לכניסה הקובעת שרות | מעל הכניסה הקובעת |                 |                |
|                         |               |       |             |            |            |                                     |                   |                       |                         | שרות              | עיקרי           | גודל מגרש כללי |
| (7)                     | (6)           | (6)   | (6)         | (6)        | (5)        | 38 (4)                              | 55                | (3)                   | 24 (2)                  | 160 (1)           | 66455           | תעשייה         |

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

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

- (1) 40% בקומה. הועדה המקומית רשאית לאשר עד 160% שטח רצפות בקומות.
- (2) בנוסף לשטחים אלה יותר להקים 2 ביתני שומר בשטח של 6 מ"ר כל אחד על קו המגרש הקדמי או הצידי. שטחי חניה מקורים יחושבו כשטחי שירות נוספים בנוסף לשטחים שפורטו לעיל ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה.
- (3) יותרו מרתפי חניה בהתאם להוראות בתכנית מספר 3 / 02 / 101 / 62. שטחי שירות אלה ישמשו גם למטרת הקמת מנהרות תשתיות ומעברים לתפעולם בתת הקרקע.
- (4) כולל מתקני מים ואוורור על גג המבנה כפי שמסומן בנספח הבינוי.
- (5) לפי שיקול הוועדה המקומית תותר בניית בניינים במספר קומות בתנאי ששטח הרצפות לשימושים עיקריים לא יעלה על 160% משטח המגרש.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש ובלבד שתישמר תכסית קרקע של עד 55%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

(א). אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

(ב). הסרת לוחות אסבסט מהמבנה ופינויים עפ"י החוק.

(ג). מניעת מטרדים :

לא יאושרו היתרי בניה למבנים אשר השימושים בהם עלולים להיות מטרד לתעשיות הקיימות הגובלות.

(ד). תנאים למתן היתרי בנייה ומגבלות בנייה מתוקף תמ"אות, תת"לים והתמ"מ הרלוונטיים ימשיכו לחול.

(ה). תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעילות מתוקף תכנית זו בתחום תמ"א/37/א, תמ"א/37 ז' תת"ל/23 ותכנית מס' דר/3 גזחל/117, יהיה בתיאום עם בעל רישיון הולכה/חלוקה בהתאם לעמידה בדרישות צו הבטיחות ואישור הגז הטבעי.

(ו) הגשת תכנית ניקוז.

(ז). לא ינתן היתר להקמת בנין שימש לתעשייה כמשמעותה בפקודת התעשיות (הסדרתן) אלא בהסכמת משרד הבריאות.

**6.2**

**הנחיות מיוחדות**

**סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות**

באזור המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יחולו הוראות "קווי בניין" לפי סעיף 9 בתמ"א 1/א/37 וסעיף 10 בתמ"א 37/ת והוראות "אזור מגבלות בניה" לפי סעיף 8.5 בתת"ל 23.

**6.3**

**הנחיות מיוחדות**

**סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב**

באזור המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות ב" יחולו הוראות "תחום הסקירה" לפי סעיף 11 בתמ"א 1/א/37 ובתמ"א 37/ת.

**6.4**

**ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

**סימון בתשריט : תיחום מתוכנית קודמת**

באזור המסומן בתשריט בסימון "תיחום מתוכנית קודמת אחרת" יבוטלו כל מגבלות והוראות הבניה מכוח תמ"א/37 ז'.

**6.5**

**תשתיות**

**סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

תשתיות גז טבעי :

(א) בתחום המסומן בתשריט בסימון "גבול מגבלות בניה", "גבול מסדרון תשתיות עילי" ו"קו גז" יחולו הוראות תכניות הגז הטבעי תמ"א/37/א, תמ"א/37/ז, תת"ל 23 ותכנית מס' דר/3 גזחל/117.

(ב) באזור המסומן בסימון גבול מסדרון תשתיות תת"ק בתחום התכנית חל איסור על נטיעת



|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>6.5 תשתיות</b><br/><b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>  | <p><b>6.5</b></p>  |
| <p>עצים.</p>   |                    |
| <p><b>6.6 קווי תשתית</b><br/><b>סימון בתשריט : גבול מתחם</b></p>   | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>מגבלות בניה מצינור קצא"א 18" :<br/>אסורה בניה קבועה ונטיעת עצים עם שורש במרחק של 7.5 מ' מצינור קצא"א המסומן מצפון לגבול התכנית.</p>   |                    |
| <p><b>6.7 עתיקות</b><br/><b>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</b></p>   | <p><b>6.7</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.</p>   |                    |
| <p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>   | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>אספקת מים :<br/>ע"י אספקת המים העירונית.<br/><br/>ביוב :<br/>בהתאם לתכנית הביוב המרכזית העירונית.</p>   |                    |
| <p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א/34/ב/4 לאזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום.<br/>ניקוז : ימנע חלחול מי נגר בתחומי המגרש. סילוק מי נגר והטיפול בהם ייקבע בתכנית ניקוז שתוגש כתנאי לאישור היתרי בנייה.</p>  |                    |
| <p><b>6.10 מבנים קיימים</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>תכנית זו אינה פוגעת במבנים ומתקנים קיימים שנבנו עפ"י היתרי בניה כחוק.</p>   |                    |
| <p><b>6.11 חשמל</b></p>  | <p><b>6.11</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.<br/><br/>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:<br/><br/>(א). קו חשמל במתח נמוך :<br/>המרחק בין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, יהיה לא פחות מ- 2 מ'.<br/>כמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-2.5 מ'.<br/><br/>(ב). קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> |                    |

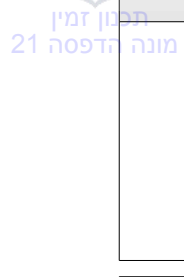




| 6.11 | חשמל   |
|------|--|
|      | <p>המרחק בין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, יהיה לא פחות מ- 5.0 מ'.<br/>                     כמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-6.5 מ'.</p> <p>(ג) קו חשמל מתח עליון 161 - 110 ק"ו :<br/>                     המרחק בין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, יהיה לא פחות מ- 9.5 מ'.<br/>                     כמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-13.0 מ'.</p> <p>(ד) קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו :<br/>                     המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר החשמל לא יפחת מ-30.0 מ'.</p> <p>לא תותר התחברות חשמל עילית כאשר הכבל חוצה כביש מעברו האחד לעברו השני, למעט בכבישים אשר אושרו בהם חיבורי חשמל כדין לפני 07/03/1988.</p> |



| 6.12 | מגבלות בניה לגובה   |
|------|---|
|      | <p>הגובה המאושר בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.<br/>                     במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף למימוש התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> |



| 6.13 | קווי בנין   |
|------|---|
|      | <p>במידה ועקב קווי הבניין המאושרים החורגים מהנחיות תמ"א 23 / 9 מיום 1.3.11 יידרשו מיגוונים בגלל פעילותה השוטפת של הרכבת ותכניותיה באזור מבחינה : אקוסטית, רעידות והשפעות אלקטרומגנטיות הנובעות מחשמול עתידי של הרכבת- הרכבת לא תישא בעלויות ביצוע מיגוונים אלה.<br/>                     המיגוונים שיידרשו באם יידרשו יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתיאום עם רכבת ישראל.</p> |



| 6.14 | היטל השבחה   |
|------|--|
|      | <p>(א). הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br/>                     (ב). לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |

**7. ביצוע התכנית**

|     |            |
|-----|------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|-----|------------|

|     |              |
|-----|--------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|-----|--------------|

|       |  |
|-------|--|
| מיידי |  |
|-------|--|