



Zvika Mintz - GeoPlanning

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-5

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 סבא 10



תוכנית מס' 633-0951210

משלוש תעסוקה – אזור תעשייה דרום אשקלון



נספח פרוגרמתי



7.2021



ערך
צביקה מינץ
ת.ז : 052586211

פרוגרמה



אזור התעשייה המוצע בחוף אשקלון הינו צמוד דופן לאזור תעשייה דרום אשקלון לפי תוכנית מס' 94/101/02/4

1. ניתוח אזור תעשייה דרומי – אשקלון

שטח התוכנית ברוטו 2,172 דונם מיתוכם 1,537 דונם מיועדים לשטחי תעשייה מלאכה מסחר ושירותי תדלוק (71%) והשאר לשימושי ציבור וקצ"א. להלן התפלגות שטחי התעסוקה בתוכנית

יעוד	שטח	אחוז	אחוז מצטבר
מלאכה ותעשייה זעירה	109.8	5.1%	
תעשייה	1,267.2	58.3%	
מלאכה מסחר	53.1	2.4%	
מסחר	6.5	0.3%	
מסחר ושירותי תדלוק	100.2	4.6%	70.8%
שטח לתכנון בעתיד קצ"א	203.7	9.4%	9.4%
בניני ציבור	67.2	3.1%	
שטח למתקנים הנדסיים	9.6	0.4%	
שטח ציבורי פתוח	18.3	0.8%	
שבילים להולכי רגל	12.2	0.6%	
דרכים וחניות	254.4	11.7%	
פרוזדור הנדסי	69.7	3.2%	19.9%
סה"כ	2,171.9	100%	100.0%

תמהיל הבינוי במגרשים לתעשייה

- מגרשים המיועדים למלאכה ותעשייה זעירה – בגודל עד 3 דונם עם אחוזי בניה של 170%
- מגרשים ליעוד תעשייה הינם בגודל מעל 3 דונם ומתפלגים למגרשים עד 10 דונם – עם זכויות בניה עד 130%
מעל 10 דונם – עם זכויות בניה עד 90%
מעל 20 דונם – עם זכויות בניה עד 50%
- מגרשים משולבים עם מלאכה ומסחר – זכויות בניה עד 160%

2. תפוסה ואפיון אזור התעשייה דרומי אשקלון

מיקומו האזורי של אזור התעשייה וריחוקו מאזורי מגורים הביאו למשיכת תעשיות בעלי אופי ייחודי. מרבית אזור התעשייה תפוס במפעלי ייצור עתירי שטח כגון מתחומי המזון, הבטון המתכת והפלסטיקה שהבולטות:

- ✓ מבשלות בירה ישראל בשטח מעל 100 דונם שנמצא בשלב הרחבה
- ✓ תעשיות ולפמן מוצרי בטון לתשתיות בניה בשטח של כ 90.0 דונם
- ✓ רב בריח – ייצור דלתות כניסה ומוצרי נעילה מתקדמים בשטח של כ 20 דונם
- ✓ אלקטרה מזגנים שנמצא בתהליך הקמה בשטח מעל 100.0 דונם
- ✓ בנוסף קיימים בשיעור יחסי קטן בתי מלאכה ומפעלים מקרב ענפי הייצור המזון, ריהוט, מתכת, פלסטיקה וכדומה.



להלן מפת פריסת המפעלים – מקור החברה הכלכלית אשקלון



3. תמהיל שטחי תעשייה באזור התעשייה המוצע בחוף אשקלון – משולש תעסוקה דרומי



3.1 תמהיל שטחי תעשייה המוצע באזור של המועצה האזורית חוף אשקלון הינו נגזרת מהשיקולים הבאים:

- ✓ מניתוח מפעלי התעשייה באזור תעשייה אשקלון דרומי המשקפים ביקושים לשטחים עבור מפעלי יצור עתרי שטח.
- ✓ מראה אזורית ששטחי התעשייה נמצאים בחוסר לעומת עתודות קרקע גדולות יחסית לשטחי תעסוקה.
- ✓ מגמות קיימות של ביקושים לשטחי אחסנה/לוגיסטיקה עתירי שטח.
- ✓ הנחיות תוכנית המתאר לאשקלון ליעד בשטח אזור התעשייה מרכז תחבורתי עירוני ואזורי.
- ✓ צרכים בתחומי התעסוקה והכלכלה של המועצה האזורית חוף אשקלון.
- ✓ הנחיות תכנון אזורי תעשייה של מינהל התכנון 11.2020



מעיבוד הממצאים של השיקולים לעייל, להלן תמהיל שימושים מוצע לאזור התעשייה משולש דרומי של חוף אשקלון

שימושי קרקע באזור התעשייה	אחוז מהשטח	שטח ד'	אחוזי בניה מירבים	תאימות לתמהיל גדלי מגרש
תעשייה: מפעלי יצור המקיימים תהליכים פיזיים/ כימיים/ ביולוגיים.	49%	105.8	150%	מגוון המגרשים בין 6-15 דונם
תעשייה משלבת: תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, מכוני מחקר ופיתוח ושירותים עסקיים.	20%	43.2	220	מגרשים בינוניים בין 3-6 דונם
מרל"ג /אחסנה	20%	43.2	100%	מגרשים גדולים מאוד מעל 15
מרכז תחבורה תעסוקה ומסחר	11%	24.0	120%	מגרש אחד
סה"כ	100%	216		



3.2 הנחיות להוראות התוכנית

א. השימושים המוצעים ביעוד קרקע תעשייה

- ✓ **שימוש עיקרי:** "פעילות המקיימת תהליכים פיזיקליים/כימיים/ביולוגיים המשנים חומרים לחומרים חדשים או מביאים לכדי הכנסת חידושים ושינויים מהותיים במוצרים."
- ✓ **שימושים נלווים:** אחסנה ואריזה לשימוש המפעל (לא מרכז לוגיסטי שהינו יעוד נפרד) מלאכה, תעשיית תוכנה, מתקנים הנדסיים, בתי קירור, בתי אריזה וכו"



ב. השימושים המוצעים ביעוד תעשייה משלבת

- ✓ **שימוש עיקרי:** תעשייה, תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח.
- ✓ **שימושים נלווים:** משרדים ושירותים עסקיים התומכים את השימושים העיקריים, מוסדות חינוך דוגמת מכללות, בתי ספר טכנולוגיים וכו' אשר להם זיקה לתעשייה ותעשיית תוכנה, בתי חולים ומוסדות רפואה.



ג. גודל מגרש מינימלי – 3.0 דונם

ד. רצוי מגרש מרובע ולאפשר שתי יציאות למגרש עבור כלי רכב בכדי לאפשר נגישות נוחה להכנסת/הוצאת סחורות.

ה. מוצע לבחון הקצאת שטח למבני ציבור בעיקר עבור שימוש מינהלה ומעונות יום לילדי העובדים.