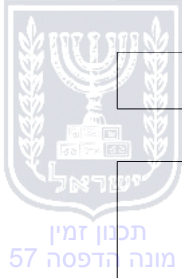


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 604-0410076

**מתחם בזק אזור תעשייה צפוני אשקלון**



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשקלון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2020

להפקיד את התכנית

25/01/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מתחם בזק באזור התעשייה הצפוני באשקלון שימש כמרכז לוגיסטי לכל מרכזיות בזק באזור. המתקן נמכר ליזם התכנית המציע לפתח את המגרש ולחדש את פני האזור. מיקומו של המגרש הוא בתפר שבין אזור התעשייה הצפוני של אשקלון, שצביונו הפך למסחר ותעסוקה, לשכונת המגורים רמת אשכול ולאזור מבני הציבור של שכונת אבן עזרא.

המגרש המוצע מחולק לשלושה תאי שטח שונים: תא השטח המערבי 901 מיועד למבנה משרדים ותעסוקה (אפשרות לשימוש הייטק) בגובה של 14 קומות לרבות קומת קרקע בגובה כפול + 4 קומות מרתפי חניה וגג.

תא השטח המרכזי 902 מיועד למסחר ומשרדים בן 2 קומות. במגרש קיימים שני מבנים: מבנה המשרדים והאחסון הקיים, הגובל עם רח' הגלגל, מיועד להריסה והמבנה השני בגבול הצפוני לשל המגרש אפשר שימש את תכלית המסחר במגרש וישתלב עם המבנה החדש המוצע בגובה 2 קומות. המבנה הקיים בשטח המסומן כ-B2 - ישמש כמסחר וישופץ בחיפוי באבן ותינתן אפשרות הפיכת חלק מקורות החזית לוויטרינות ומעליו יבוצע חיפוי גג קל ממתכת.

תא השטח המזרחי 903 מיועד למסחר בשתי קומות עם אפשרות למשרדים בקומה השנייה או לחלופין אפשרות לבניית אולם אירועים במקום ו-3 קומות חניה תת קרקעיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם בזק אזור תעשייה צפוני אשקלון
מספר התכנית	604-0410076	
שטח התכנית	13.391 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	161718
קואורדינאטה Y	619664

### 1.5.2 תיאור מקום

בניין בזק לשעבר ברחוב הגלגל באזור תעשייה הצפוני באשקלון.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	הגלגל		

שכונה א.ת. צפוני

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2518	מוסדר	חלק		39

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 57



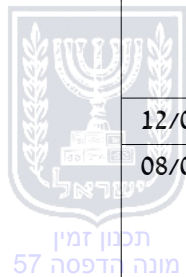
תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688		כפיפות	1 תמא/
08/05/1980		2625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /120/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /120 /03 /4
22/04/1988		3554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /120/ 14 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /120 /03 /4
26/08/1990	3730	3793	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /120/ 16 ממשיכות לחול.	שינוי	16 /120 /03 /4
17/12/2000	916	4944	(תרש"צ)	כפיפות	5 /48 /18



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא שפיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	14: 30 21/02/2019	יוסי מזרחי	21/02/2019	7		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	15: 09 29/12/2020	יוסי מזרחי	10/06/2019	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוברת לנספח מים וביוב	11: 54 04/06/2020	מאיר רוזנטל	04/06/2020	1	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט מים	13: 24 23/12/2020	מאיר רוזנטל	21/12/2020		1: 250	מנחה	מים
לא	תשריט ביוב	13: 24 23/12/2020	מאיר רוזנטל	21/12/2020		1: 250	מנחה	ביוב
לא		08: 19 29/12/2020	גיורא שפיר	28/12/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 30 23/12/2020	אילן מרכוס	22/12/2020		1: 250	מנחה	תנועה
כן		11: 24 10/07/2019	גיורא שפיר	10/07/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 59 25/08/2020	גיורא שפיר	25/08/2020	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	אחר	ריצ'רד אלבז		שיראל רידש בע"מ	ירושלים	בר און אורי	1	052-5308124		vd28454@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ריצ'רד אלבז		שיראל רידש בע"מ	ירושלים	בר און אורי	1	052-5308124		vd28454@gmail.com

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל

## 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	גיורא שפיר	25469		אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
מודד	מודד	דור בן נתן	594		אשקלון	אייר	6	08-6724414		nati601@nati601.com
	אגרונום	יוסי מזרחי			ברכיה	(1)		08-6755886	08-6754773	office@rimo-n-land.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709		הוד השרון	החרש	29	09-7706000		ilan@ofec-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסטצלי ה	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(2)		04-9580621		meirav@rme. co.il

(1) כתובת: מושב ברכיה משק 49 ד.נ חוף אשקלון.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20103.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

מונח	הגדרת מונח
תעסוקה	יעוד התעסוקה יותאם לשימוש במשרדים למינהם, משרדי הייטק, משרדים למקצועות חופשיים, תעשייה עתירת ידע וכדומה.

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

הפיכת מתחם בזק ל-3 מגרשי מסחר ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	903 - 901	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ותעסוקה	903
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	903
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	903, 902

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	13,375.76	100
סה"כ	13,375.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	13,375.76	100
סה"כ	13,375.76	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח 901 - יותר שימוש מסחר להסעדה בקומת הקרקע ושימוש התעסוקה למשרדים ו/או הייטק בקומות 1-13, מחסנים וחניה ב-4 קומות חניה תת קרקעיות ומתקנים טכניים בגג ובמרתף.</p> <p>תא שטח 902 - מבנה בן 2 קומות בקומת הקרקע יותר שימוש מסחר לסוגיו ובקומה 1 משרדים או מועדוני כושר ובריאות ומתקנים טכניים בגג. כמו כן יבנו במגרש מתקנים טכניים כגון חדרי שנאים, גנרטורים, מיכלים ומשאבות מים.</p> <p>תא שטח 903 - מבנה בן 2 קומות יותר שימוש מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה א' וכן 3 קומות מרתף לחניה, אחסון ומתקנים טכניים. במגרש זה ניתן להקים אולם אירועים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תא שטח 901 מבנה A - מבנה התעסוקה ישמש למשרדים מעל קומת המסחר בקרקע</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומת הקרקע תהיה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו .</li> <li>קומות המשרדים יבנו בגובה ברוטו של 3.5 מ' לפחות.</li> <li>יתוכנן מקום יעודי לשילוט כחלק מעיצוב החזית המסחרית.</li> <li>כל המתקנים הטכניים יבנו במרתף ובגג הבניין.</li> <li>המתקנים בגג הבניין יוסתרו ע"י כרכוב הגג.</li> <li>פתרונות הפרדת אשפה, מינדפים ואזורי פריקה וטעינה יבוצעו בהתאם להוראות והנחיות משרד הבריאות.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תא שטח 902</p> <p>(B1) - מבנה מסחר בן 2 קומות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומת המסחר תבנה לגובה של עד 6.5 מ' ברוטו.</li> <li>יתוכנן מקום יעודי לשילוט כחלק מעיצוב החזית המסחרית.</li> <li>קומת הגג וכן מצללות אלומי אפשר שתבלוטנה מעבר לקווי הבניין.</li> </ol> <p>B-2 - מבנה קיים בשטח בן קומה אחת - (לפי היתר מס' 6845 מתאריך 10.2.87) ישמש כמסחר ישופץ בהתאם לתכנון אדריכלי .</p> <p>תינתן האופציה להרוס את המבנה או חלק ממנו לפני הצורך במסגרת הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תא שטח 903 מבנה C - קומת הקרקע בגובה 6 מ' ברוטו.</p> <p>הנחיות מיוחדות: בתחום פרוזדור התשתיות הנמצא בתא שטח 903 תאסר כל בניה מעל ומתחת לקרקע ותינתן גישה לתיקון וטיפול בתשתיות התת קרקעיות.</p>

מסחר ותעסוקה	4.1
קו בנין 0 למרתפים בתחום מגרש זה יתייחס לקו פרוזדור התשתיות ולא לקו המגרש בהתאם למסומן בתשריט.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)		45	1350			750	600	3935	A מבנה	901	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	63 (3)	37900	15700 (2)		5800	16400		A מבנה	901	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)		45	2420			670	1750 (5)	6295	B1+B2	902	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	14 (6)	2100	300	600	400	800		B1	902	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	9720	7320 (8)		1200 (7)	1200	3161	C מבנה	903	מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בנין 0 למרתפים בתחום מגרש 903 יתייחס לקו פרוזדור התשתיות ולא לקו המגרש בהתאם למסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) לחניה מתוכם 600 מ"ר למתקנים טכניים ומחסנים לשימוש המסחר והמשרדים במבנה.

(3) מתוכם קומת מסחר בגובה עד 6.5 מ' ברוטו.

(4) 13 קומות משרדים מעל לקומת המסחר + מתקנים טכניים על הגג.

(5) כולל שטח המבנה הקיים בשטח (B2) לפי היתר בניה 6845 התאריך 10.2.87.

(6) כולל מתקנים טכניים על הגג.

(7) מתוכם 500 לארקדה.

(8) מתוכם 300 מ"ר למתקנים טכניים ומחסנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן טופס 4 הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
2. בניה ירוקה: יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת".
3. תנאי למתן היתר בניה הוא כי לא תהיה הפרעה של מערכות מזוג אוויר בשטחי המסחר למבנה המשרדים.
4. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
5. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת פניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הניב ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
7. תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי במחלקת התכנון בעיריית אשקלון.
8. תנאי להיתר בניה - אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד מי אשקלון.
9. לאור השונות המרחבית בתנאים הגאולוגיים, תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סייסימי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גאולוגי- גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר.
10. תנאי למתן היתרי בניה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע. מבנה החורג מתחום גבולות התכנית שמסומן להריסה, יהרס עפ"י ההיתר בעת ביצוע התכנית לפי הנחיות מחלקת הנדסה עיריית אשקלון.



**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי בניה.

**6.3**

**חשמל**

רשת הספקת החשמל תקבע בתאום עם חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משול על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

- סוג קו חשמל 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'
- בקו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'
- קו חשמל עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p>6.3</p>
<p>החשמל.</p>	
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). 2. המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית. 3. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף ותברואה של העירייה. 4. למגרש 901 בלבד ינתן פתרון לניקוז מים גשם לרבות בורות חלחול במסגרת תכנון המרתפים בהתאם לדרישות רשות הניקוז. 5. תנאי לאישור רשות המים לביצוע בורות חלחול הינו העברת תוצאות סקרים (סקר היסטורי, סקר קרקע וסקר גז קרקע) לאגף איכות מים ברשות המים.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.5</p>
<p>פתרונות המיגון יהיו בתאום ואישור פיקוד העורף.</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>על תחום המתחם חלות הגבלות בבניה ובשימושי קרקע הנובעות מקיום נתיב טיסה. יש להגיש לאישור רת"א, מבנים ומתקנים העולים על גובה של 50 מטר מעל פני הקרקע.</p>	
<p><b>6.7 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>6.7</p>
<p>הנחיות משרד הבריאות למבנה משרדים המשולב במסחר:</p>	
<p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל חנות תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 4. גובה עסקי המזון לא יפחת מ- 2.75 מטר. 5. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 6. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עלית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי השומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפריד מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 8. קידוח מי שתיה - בנקודות הדיון של הקידוח 161880/619660 ברדיוס מגן 10-117 ו- 234 מ' יחולו המגבלות הבאות: 8.1 באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח לשיפור מימיו. 8.2 באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. 8.3 באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב ראשי, אתר אשפה,</p>	





<b>6.7 הנחיות מיוחדות</b>	אזור תעשייה או אזור השיה בקולחין.
<b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b>	הטיפול בעצים הבוגרים בשטח המגרשים יבוצע בהתאם לסקר העצים המצ"ב ולאישור פקיד היערות.
<b>6.9 תשתיות</b>	בתחום מגרש 903 קיים מסדרון תשתיות תת קרקעי. באזור זה עוברים קווי ניקוז עירוני וקו ביוב עירוני. בתחום מסדרון התשתיות לא תותר כל בניה. לרשות המקומית תהיה אפשרות גישה לטיפול בשוחות הנמצאות בתחום המגרשים וזאת בתאום מראש עם בעלי המבנה.
<b>6.10 עתיקות</b>	על פי חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות עליכם להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.11 היטל השבחה</b>	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b>	תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
<b>6.13 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.14 חלוקה ו/ או רישום</b>	חלוקה ורישום יבוצע לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן -"חוק התכנון והבניה")
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

תכנית מס': 604-0410076 – שם התכנית : מתחם בזק אזור תעשייה צפוני אשקלון

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קוי בנין במ'				סה"כ אחוזי בניה	מס' קומות מירבי		גודל מגרש (במ"ר)	מספר מגרש ***	יעוד האזור
צידי שמאלי	צידי ימני	אחורי	קדמי		מעל הקרקע	תחת הקרקע			
*5	*5	5	5	50%		2	9992	א	אזור תעשייה
*5	*5	5	5	50%		2	2648	ב	
3	3					**0	440	ג	שטח תעשייה עם תשתיות עירוניות

הערה \* קווי בנין "0" בין מגרש א ו-ב' למגרש ג'

אחוזי בניה מקסימלים למבני עזר 10%

\*\* בשטח תעשייה עם תשתיות עירוניות לא יבנה כל מבנה ותהייה לעיריה גישה לטיפול בצנרת עד למרחק 3 מ' מהקו.

\*\*\* לפי ת"מ 14/120/03/4