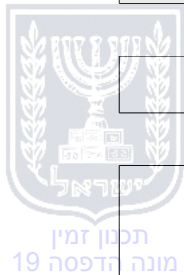


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 604-0987073

תיקון מספר 1 לתמ"ל 1006



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשקלון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2022

להפקיד את התכנית

28/07/2022

י"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

התכנית באה לעדכן את השימושים המותרים ביעוד תעסוקה בכדי לאפשר מימוש מיטבי של זכויות הבניה המוקנות בתמ"ל 1006 למגרשים ביעוד זה, וזאת לשם חיזוק חוסנה הכלכלי של העיר אשקלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תיקון מספר 1 לתמ"ל 1006	ומספר התכנית	

מספר התכנית	604-0987073
-------------	-------------

שטח התכנית	182.770 דונם
------------	--------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

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 162392

קואורדינאטה Y 621823

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעסוקה עיר היין

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

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

עיר היין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
363	מוסדר	חלק		62, 64, 67, 71
364	מוסדר	חלק	57, 74	56, 58-73, 75
367	מוסדר	חלק	59, 61	57, 60, 62-64, 66-68
368	מוסדר	חלק		55-59, 61, 67
369	מוסדר	חלק	75	65, 73-74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

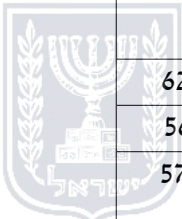
לא רלוונטי

**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 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/2016		2603	7182	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1006 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1006



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירב שניר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירב שניר		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:21 14/07/2022	אליעזר ארמון	13/07/2022	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 19

**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 (1)		אשקלון	אשקלון			08-6792990		moshe@ashkelon.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגבורה 7 אשקלון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792990		moshe@ashkelon.muni.il

(1) כתובת: הגבורה 7.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמי		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

**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	מירב שניר	11563636		אשקלון	(1)	7	08-6792290		meirav- s@ashkelon. muni.il
	אדריכל	אליעזר ארמון	35179	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בעמ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287669		office@armo- n-arch.co.il

(1) כתובת: הגבורה 7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

עדכון השימושים המותרים בייעוד תעסוקה במטרה לעודד ניצול מקסימלי של זכויות הבניה המוקנות, והקמת אזור תעסוקה פעיל בהתאמה לנספחי הבינוי המאושרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש משרדים בייעוד תעסוקה
2. ביטול שימוש מגרשים לסחר במכוניות
3. ביטול שימוש גני אירועים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	453 - 400
דרך מאושרת	570A, 570B, 571, 572, 580, 581

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	449
גשר/מעבר עילי	תעסוקה	450
חזית מסחרית	תעסוקה	453 - 400

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,879	3.22
דרך מוצעת	20,994	11.49
תעסוקה	155,898.42	85.30
סה"כ	182,771.42	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,873	14.70
תעסוקה	155,898.42	85.30
סה"כ	182,771.41	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תותר הקמת משרדים, מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה עבור טובין ואספקת שירותים, בתי קירור ואחזקה, אולמות תצוגה חנות מפעל, אולמות שמחה וכל השימושים המשמשים להפעלתם.</p> <p>לא תותר הקמת מפעלים לתעשיית בטון, תעשיות בניה בסיסיות, תעשיות ו/או אחסנת דשנים, תעשיות ו/או אחסנת חומרי הדברה, תעשיות מוצרים כימיים, קירור באמצעות אמוניה, מוצרי נפט וגז ומפעלי צביעה, תעשייה בעלת פוטנציאל לזיהום כגון אוויר, קרקע, מים וכד'.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע. מיקום החזיתות המסחריות תהיינה עפ"י המסומן בתשריט. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5. תתאפשר בניית גלריה במפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>ב. עד 5% מסך זכויות הבניה של כל תא השטח בייעוד זה יוקצה לטובת מסחר לאורך החזית המסחרית.</p> <p>ג. לשיקול דעת הועדה המקומית הגדלת שטח המסחר עד 20% נוספים מתוך השטחים המיועדים לתעסוקה.</p> <p>ד. שימוש אולמות שמחה יותר במקרים שלא יהווה פגיעה במימוש מלוא זכויות הבניה לתעסוקה ובכפוף לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ה. לא יותר שימוש לגני אירועים וחריגה מכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר שימושים עפ"י הגדרת דרך בחוק התכנון והבניה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</li> <li>יינטעו עצי צל לאורך המדרכות.</li> <li>לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</li> <li>יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון לביצוע של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</li> <li>במפגש בין דרכים ובין שצ"פ, חתך הדרך יתוכנן כך שתינתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי</li> </ol>

4.2 דרך מאושרת	
<p>האופניים.</p> <p>7. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>8. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>9. תותר חניה תפעולית בדרכים הגובלות בחזיתות מסחריות - לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי						שרות	
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5193	1662	1059	2472	2077	400	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	104		31	73		400	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5200	1664	1061	2475	2080	401	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	104		31	73		401	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6288	2012	1283	2993	2515	402	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	126		38	88		402	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6273	2007	1280	2986	2509	403	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	125		37	88		403	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4685	1499	956	2230	1874	404	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	94		28	66		404	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4698	1503	958	2236	1879	405	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	94		28	66		405	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5348	1711	1091	2545	2139	406	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	107		31	76		406	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	8088	2588	1650	3850	3235	407	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	162		49	113		407	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	7535	2411	1537	3587	3014	408	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	151		45	106		408	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5060	1619	1032	2409	2024	409	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	101		30	71		409	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4705	1506	960	2240	1882	410	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	94		28	66		410	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4680	1498	955	2228	1872	411	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	94		28	66		411	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6418	2054	1309	3055	2567	412	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	128		38	90		412	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6520	2086	1330	3104	2608	413	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	130		39	91		413	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6528	2089	1332	3107	2611	414	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	1	7		5	131		40	91		414	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6385	2043	1303	3039	2554	415	תעסוקה	תעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	שרות					עיקרי		
צידו	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
(2)	(2)	(1)		1	7			128		38	90		415	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5178	1657	1056	2464	2071	416	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	103		30	73		416	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5180	1658	1057	2466	2072	417	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	103		30	73		417	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5170	1654	1055	2461	2068	418	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	103		30	73		418	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5173	1655	1055	2462	2069	419	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	103		30	73		419	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6288	2012	1283	2993	2515	420	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	126		38	88		420	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6288	2012	1283	2993	2515	421	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	126		38	88		421	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4703	1505	959	2238	1881	422	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	94		28	66		422	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4635	1483	946	2206	1854	423	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	93		28	65		423	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	8922	2855	1820	4247	3569	424	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	183		55	128		424	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	7662	2452	1563	3647	3065	425	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	153		46	107		425	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4750	1520	969	2261	1900	426	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	95		28	67		426	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	4753	1521	970	2262	1901	427	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	95		28	67		427	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6500	2080	1326	3094	2600	428	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	130		39	91		428	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6523	2087	1331	3105	2609	429	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	130		39	91		429	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5220	1670	1065	2485	2088	430	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	104		31	73		430	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5197	1663	1060	2474	2079	431	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	104		31	73		431	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6935	2219	1415	3301	2774	432	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	139		42	97		432	מסחר	תעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	שרות					עיקרי		
צידו	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6932	2218	1414	3300	2773	433	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	139		42	97		433	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6693	2142	1365	3186	2677	434	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	134		40	94		434	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6555	2098	1337	3120	2622	435	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	131		39	92		435	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6315	2021	1288	3006	2526	436	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	126		38	88		436	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6265	2005	1278	2982	2506	437	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	125		38	87		437	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5365	1717	1094	2554	2146	438	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	107		32	75		438	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	3653	1169	745	1739	1461	439	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	73		22	51		439	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	5830	1866	1189	2775	2332	440	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	117		35	82		440	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6250	2000	1275	2975	2500	441	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	125		37	88		441	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6240	1997	1273	2970	2496	442	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	125		37	88		442	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6544	2094	1335	3115	2618	443	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	131		39	92		443	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6105	1954	1245	2906	2442	444	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	122		37	85		444	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6697	2143	1366	3188	2679	445	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	134		40	94		445	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6395	2046	1305	3044	2558	446	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	128		38	90		446	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6927	2217	1413	3297	2771	447	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	138		41	97		447	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	6945	2222	1417	3306	2778	448	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	139		42	97		448	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	2	16	63	50	400	51860	20744	9335	21781	12965	449	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	648		194	454		449	מסחר	תעסוקה
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	41385	13243	8443	19699	16554	450	תעסוקה	תעסוקה



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
צידוי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט						
(2)	(2)	(1)		1	7		5	827		248	579	450	מסחר	תעסוקה	
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	7703	2465	1571	3666	3081	451	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	154		46	108	451	מסחר	תעסוקה	
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	8015	2565	1635	3815	3206	452	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	160		48	112	452	מסחר	תעסוקה	
(2)	(2)	(1)	1	4	18	50	250	7867	2518	1605	3744	3147	453	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(1)		1	7		5	157		47	110	453	מסחר	תעסוקה	

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:

לשיקול דעת הועדה המקומית הגדלת שטח המסחר עד 20% נוספים מתוך השטחים המיועדים לתעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע. ניתן לבנות מרתפים עד קו מגרש.
- (2) קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע. ניתן לבנות מרתפים עד קו מגרש..



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

הבניה תהיה על פי האמור בנספחי הבינוי והפיתוח ותכניות העיצוב האדריכלי שאושרו מכוחה של תמ"ל 1006 ע"י הועדה המקומית. ושינוי לנספחים אלה יהיה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף עיצוב אדריכלי בתמ"ל 1006.

### 6.2 תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הצגת תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 למלוא זכויות הבניה במגרש, שלביות ההיתרים למימושה תקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית.  
 ב. תיאום עם חברת החשמל לרבות הצורך בחדר שנאים / חדר מיתוג.  
 ג. תנאי להיתר בניה בתחום המגרשים המיועדים לתעסוקה, עבור שימושים העלולים לגרום לזיהום מי תהום, יהיה נקיטת אמצעים למניעת הזיהום, לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

### 6.3 חומרי חפירה ומילוי

יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.2007 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור איגוד ערים איכות הסביבה נפת אשקלון.

### 6.4 ניהול מי נגר

1. במגרשי הבניה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים והחדרתם לתת הקרקע בתחומי המגרשים.  
 2. יש להקפיד על הפרדת זרמים, מי נגר החשודים כמזוהמים יופנו למערך השפכים האזורי. מי גרות ומשטחים שאינם תפעוליים יופנו למערך הניקוז העירוני.

### 6.5 איכות הסביבה

1. טיפול באשפה יהיה עפ"י הנחיות הגורם המקצועי ברשות המקומית.  
 2. בתחומי המגרשים המיועדים לתעסוקה תותר אחסנת חומ"ס בהתאם לחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, והתקנות התקפות מכוחו לעת מתן היתרי בניה, ובכפוף להגשת סקר סיכונים בהתאם לדרישות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה ופיקוד העורף.  
 3. אקוסטיקה:  
 מבנים ביעוד מסחר ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים ביעוד מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר, על מנת להבטיח כי לא יגרמו מטרדי רעש למבנים הסמוכים. חוות הדעת האקוסטית תוכן על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה ותיבדק על ידו.  
 4. אורור חניונים:  
 אורור החניונים התת קרקעיים יבוצע על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבנין, באמצעות ארובות ומערכות טכניות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19