

אשקלון

**קומות 3 עד 8:** יתוכננו בהם מגורים או משרדים ו/או תעשייה עתירת ידע. במידה ויתוכננו מגורים, לא יתוכננו כל שימושי קרקע נוספים מעל לקומת הקרקע וכמות וגודל הדירות יקבעו במסגרת הבקשה היתר בניה. גודל יח"ד מזערי יהיה 85 מ"ר נטו (שטח עיקרי ושטח מ"ד) ממוצע. כמו כן יתוכנן שטח פתוח משותף לרווחת דיירי הבניין, בהיקף של לפחות 5 מ"ר יח"ד על פני הקרקע וכן בגג הנוצר מנסיגת הבניין מעל לקומה 3.

- תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת בניינים בעלת קרקעית אטומה.

**"תעשייה עתירת ידע** – תעשייה אשר השפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, זיהום אוויר ושפכים אינן חורגות מהשפעות הנובעות מהפעילות המותרת והמקובלת באזורי מסחר ומשרדים ואין בה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל, כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.

**2. דרכים:**

תזאיים ורוחבם בהתאם למסומן בתשריט.

**3. זכות מעבר לציבור:**

תישמר זכות מעבר לציבור להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט. תירשם הערת זיקת הנאה לציבור בלשכה לרישום המקרקעין בהתאם. לא יותר שימוש במעבר הציבורי לטובת העסקים הצמודים.

**19. מבנים להריסה:**

הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט הינו תנאי למתן היתרי בניה.

**20. טבלת שטחים וזכויות בניה:**

**א. מצב קיים:**

א-1. לפי תוכנית מתאר 101/02/4:

טבלת ההגבלות לאזורים

הערות	% בניה בקומה	גודל מגרש	גובה בניין	מרווחים מינימליים			הצבע בתשריט	האזור
				אחורי	צדדי	קדמי		
כולל סככות בנייני עזר	50% + 10% סככות בבניין של קומה 1	750 מ"ר	2	10	5	5	סגול מותחם בסגול כהה	מלאכה

א-2. לפי תוכנית מתאר 8/102/02/4:

התוכנית אינה מגדירה זכויות בניה.

**ב. מצב מוצע:**

קווי בניין (מ')	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש (%)						מס' יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	שימושים	יעוד קרקע
		תכנית (%)	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שדות		שטח עיקרי						
				מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					
כמסומן בתשריט	1 8	65	65	*10	5	50	0	0	3,000	54 א'	מסחר	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע, מגורים מיוחד **
0 לכל הכוונים	-3		285	0	285	0	0	120			חניה	

הערה: \* כולל את שטח המעבר המקורה (קולונדה).

\*\* יותרו או מגורים מיוחד או משרדים ותעשייה עתירת ידע

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטח	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמיחה (יח"ד)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה (2)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		מתחת לקומות	מתחת לבנייה הקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי (1)	עיקרי (3)				עיקרי (2)
לש"פ	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת												
מ' 4	לרח' הסינים: 5 מ' 4	5 קומות	עד ק.קרקע + 12 ק' + ק.גג	-	55	-	-	147,198	74,772	-	17,577	54,849	18,693	1	אזור תעשייה עתידית
מ' 4	לרח' הביטחון: 4 מ' 4		תכנית הבינוי												אזור תעשייה עתידית

סה"כ 72.426

הערות:

- 1 - שטחי השירות יכללו: חדרי מדרגות, מבואות, מעברים, חדרים טכנים, פירים, חדרי בקרה ושרתים, מתקני שרות, אחסנה/ארכיון, מרחבים מוגנים, חניות ושטחים לפריקה וטעינה. שטחי השירות יהיו בהתאם לתקנות הקבועות בחוק.
- 2 - תותר קומת עמודים מפולשת לחנייה וקולונדות להולכי רגל מעבר למגן השטחים כאמור בטבלה לעיל, ללא שינוי במספר הקומות המקסי.
- 3 - תותר העברת שטחי בנייה בין הקומות, כאמור בתכניות פת/מק/2000/ד' ופת/2000/10 במסגרת סה"כ שטחי הבנייה כמצויין בטבלה ובתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו מבחינת מספר הקומות, קווי הבנין ותכנית הבניה.

תותר בניית מרתפי חנייה עז' לגבולות המגרש בתנאי הבטחת חילחול והנכסים הנובלים מבחינה סטטית.

390% פתח תקנה

ר"ת  
 סאלגוריים"  
 סאלק

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

תעשייה ומשרדים	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
1			18,671	55,980	0	13,070	35,842 + 1,500 למסחר	ליך	כ-70%	56.5	3	5	10	10	570	106,392	55,980	0	13,070	35,842 + 1,500 למסחר	18,671	

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים**

תעשייה	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
1001 1002			18,671	37,342	0	1,919	9,597	ליך	40%	18	2	4	35	10	262	48,858	37,342	0	1,919	9,597	18,671	

**מאושרת**

סאין ערשטן טאג 380%

אזור	גוש	חלקות ו/או חלקות	מספר מגרש	שטח במ"ר	היקף בניה מרבי במגרש		לשמות עיקרי מ"ר		שטח במ"ר	מספר מגרש	חלקות ו/או חלקות	גוש	אזור	
					תת קרקע*	תת קרקע	תת קרקע*	תת קרקע						
תעסוקה מיוחדת	6805		129	10,215	למטרות שירות מ"ר		לק"ב		139,729	204	17	6804	מסחר ותעשייה עתידית י"ד	
					תת קרקע*	תת קרקע	תת קרקע*	תת קרקע						
תעסוקה מיוחדת	6805		129	10,215	27,970	26,125	11,314	204	139,729	204	17	6804	מסחר ותעשייה עתידית י"ד	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	לא	לא	לא	לא	149,058	149,058	373,249	138,152	51,314	סה"כ
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	מוגבל	מוגבל	מוגבל	מוגבל	6,479	16,798	6,844	129	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	8,647	8,647	3,354	130	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	6,102	6,102	2,183	132	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	4,787	11,968	4,255	133	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	6,384	15,361	6,064	134	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	6,444	16,110	5,931	135	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	6,764	16,911	6,425	136	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	6,041	15,103	5,738	137	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	5,130	12,825	4,980	138	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	3,332	8,329	3,250	139	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	3,324	8,310	3,157	140	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	35	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	3,771	9,426	3,581	141	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	2,798	6,996	2,658	142	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	10,578	26,447	9,355	143	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	4,388	10,970	4,264	177	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	50	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	3,851	9,628	3,654	178	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	35	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	2,638	6,596	2,507	179	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	8	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	55,260	138,152	51,314	180	תעסוקה מיוחדת	
ה.מסחרית	8	כ"ב	כ"ב	כ"ב	"	"	"	"	149,058	373,249	139,729	180	תעסוקה מיוחדת	