

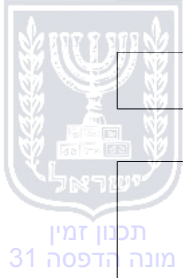
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0896597

מתחם ההייטק "העין" אשקלון

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת מגרשים קיימים מתכנית 165/101/02/4. כמו כן, התכנית משנה קווי בניין, משנה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ומוסיפה שטחי בנייה מעל הקרקע. ייעודי הקרקע והשימושים המותרים הינם בהתאם לתוכנית שבתוקף 165/101/02/4 המתירים בניה לתעשיות נקיות. מטרת התכנית באיחוד המגרשים הינה לשפר את ניצול השטח לבניית מתחם הייטק מתקדם המותאם לצורכי השעה תוך ניצול מיקומה האסטרטגי בסמוך לכביש 4 ולתחנת הרכבת של פרויקט "עיר היין" הצמודה למתחם והמהווה מקור לשגשוג ומשיכה של אוכלוסייה חדשה לעיר אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתחם ההייטק "העין" אשקלון

604-0896597

מספר התכנית

126.299 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	162719
קואורדינאטה Y	621486

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשטח הגובל עם מסילת הרכבת במערב, כביש 4 במזרח, תמ"ל 1006 מצפון ותמ"ל 1047 מדרום. בשטח פארק הייטק בכניסה לעיר אשקלון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
398	מוסדר	חלק		30-41, 44, 90, 129, 149, 153, 155, 161

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
26 - 23, 19 - 11	165 /101 /02 /4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
12/02/2020	מסילות ברזל	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
16/02/2015		3548	6989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 4/02/ 165/101 ממשיכות לחול.	שינוי	165 /101 /02 /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר ארמון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בנייה מצב מאושר	09: 23 24/12/2020	אליעזר ארמון	21/12/2014	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	12: 59 27/07/2021	אליעזר ארמון	13/07/2021		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 47 19/09/2022	יואב קולר	19/09/2022		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עצים	11: 12 23/03/2022	רקפת הדר גבאי	10/03/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים	11: 14 23/03/2022	רקפת הדר גבאי	10/03/2022	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון	אשקלון		36	08-6792355	08-6792509	m- tichnun@as hkelon.mun i.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגבורה 36.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792355	08-6792509	m- tichnun@ashkelon. muni.il

(1) כתובת: הגבורה 36.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318878	hagais@mami.gov.il

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287668		office@armon-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יואב קולר	910		הרצליה	(1)		077-4518726	09-9518726	
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	הנביא (2) אלישע	12	074-7724111	074-7724111	dryy@zahav.net.il

(1) כתובת: משכית 15 הרצליה פיתוח, ת.ד. 12048.

(2) כתובת: אלישע הנביא 12, מודיעין-מכבים-רעות.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

- א. התכנית מאחדת מגרשים קיימים מתכנית 165/101/02/4.
- ב. התכנית משנה קווי בניין.
- ג. משנה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- ד. מוסיפה שטחי בנייה מעל הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד מגרשים מס' 11-18, 24-26 מתכנית תקפה מס' 165/101/02/4, לפי סעיף 62א' (א) (1) ולפי הפירוט הבא:
 - א.1. איחוד מגרשים 24,25,26, למגרש אחד-1.
 - א.2. איחוד מגרשים 14,15,16,17, למגרש אחד - מספר 2.
 - א.3. איחוד מגרשים 11,12,13,18,19, למגרש אחד- מספר 3.
- ב. שינוי בקווי בניין ע"פי חלוקת מגרשים חדשה לפי סעיף 62 א' (א) (4).
- ג. שינוי בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי לפי סעיף 62א' (א) (5).
- ד. הוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א' (16) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה	4 - 1
דרך מאושרת	65 - 60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	61
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	4, 1
גבול מגבלות בניה	תעשייה	4
חזית מסחרית	דרך מאושרת	63, 61
חזית מסחרית	תעשייה	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,776.45	10.91
תעשייה	112,523.51	89.09
סה"כ	126,299.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,776.45	10.91
תעשייה	112,523.51	89.09
סה"כ	126,299.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשיות עתירות שטח הכוללות פסים לייצור רכיבים, הרכבה וטיפול במערכות, תעשיות ביוטכנולוגיה, מעבדות ייצור לרפואה וכד', מצוידות באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הנדרשים לאחסון חומרים כימיים ולטיפול במזהמים שונים בתהליכי ייצור, כגון זיהום אויר, טיפול בשפכים, מניעת קרינה מייננת/בלתי מייננת, רעש וכו', לפי הנחיות איגוד הערים להגנת הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרון הבניוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים. תופרד כניסת לקוחות למסחר מהכניסה לחצר המשק ו/או לחצר הפריקה והטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יותר קירוי אקלימי בחזיתות הראשיות בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. 4. ניתן למקם את הקירוי הנ"ל (הארקדה) על קו בניין "אפס" כלפי הרחובות הציבוריים. 5. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית עם הגישה לכניסה. 6. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון. 7. לא יהיה מעבר של צנרת סנטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה. 8. א. תותר הקמת מסעדות במגרשים 2 ו-3 בלבד. המסעדות יוקמו בקומת הקרקע בלבד. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. ב. היקף הבנייה שיותר להקמת מסעדות לא יעלה 40% משטח קומת הקרקע ובלבד של יעלה 15% משטח הבנייה הכולל. ג. חזית המסעדות והמסחר יפנו מערבה אל כביש מס' 1. ד. אולמות התצוגה, מבואות הכניסה, חדרי המדרגות וכדומה יפנו לכביש מס' 2 (המסומן בתכנית 165/101/02/4). ה. לפחות 30% מהשטח הבנוי של קומת הקרקע ישרת את הקומות שמעל קומת הקרקע כאולמות כניסה, לובי, אולמות תצוגה, חדרי טרפו מדרגות וכו'. 9. א. בתא שטח מס' 4 הצמוד למסילת הברזל יחולו השימושים המותרים בתחום שבין קווי הבניין לבין גבול רצועת המסילה בכפוף לתמ"א/1: פרק מסילות ברזל, סעיף 4.2.2.1. ב. לא תותר כל בניה או חניה בשטחי השצ"פ שלאורך המסילה ובתחום מ'60 מציר המסילה. 10. לא תותר סמיכות בין תעשיה רגישה כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה לבין תעשיה בעלת פוטנציאל זיהום כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע או זיהום מים. 11. גובה עסקי המזון לא יפחת מ- 2.75 מ'. 12. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 13. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת

<p>תעשיה</p>	<p>4.1</p>
<p>לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 14. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיו ע"פ הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>1. ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות ומעבר להולכי רגל וכלי רכב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. יינטעו עצי צל לאורך המדרכות. 2. פיתוח שבילי אופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 3. שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. 4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. 5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ, חתך הדרך יתוכנן כך שתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים. 6. בהתאם לכתוב בעמוד 15 סעיף 12.2.8 מהוראות תכנית 165/101/02/4: באזור צומת דרכים מס' 1,2 תותר בניית מעבר עילי להולכי רגל מעל הדרכים, כמסומן בתכנית 165/101/02/4.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	30	40	296	100		40	(1) 156	24820	1	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	30	40	295	100		40	(3) 155	42120	2	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	30	40	298	100		40	(4) 158	32818	3	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	30	40	294	100		40	(5) 154	13620	4	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי החניות יהווה 80% משטחי השירות מתחת לכניסה קובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרשים 24,25,26 אוחדו למגרש מס' 1 - תוספת של 1500 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרשים 14,15,16,17 אוחדו למגרש מס' 2 - תוספת של 2000 מ"ר.

(4) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרשים 11,12,13,18,19 אוחדו למגרש מס' 3 - תוספת של 2500 מ"ר.

(5) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר למגרש 4 (מגרש 23 מתכנית מס' 165/101/02/4) ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו בתנאים הבאים:</p> <p>1. היתר בניה למבני תעשייה לסוגיה, אחסון תעשייתי ואולמות שמחה יינתנו בתאום עם איגוד ערים להגנת הסביבה אשקלון.</p> <p>2. היתר בנייה לאזור תעשייה נקיה יינתנו בתאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, קדם טיפול בשפכים במידת הצורך לפני הזרמתם למערכת הביוב המרכזית, מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית המפרטת את המגבלות והאמצעים למניעת זיהום מי התהום באזור עקב הפעילות המוצגת בתכנית וכן תכנית ניטור לבקרה ומעקב אחר השפעת התכנית על מקורות המים.</p> <p>4. בקשה להיתר בנין תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>5. פסולת ברת מחזור תופרד על פי הוראות חוק המחזור והתקנות התקפות, יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים ביטחוניים.</p> <p>6. כמות חומרי חפירה ומילוי בכל מתחם ומתחם לא צפוי לעלות מעל 100,000 מ"ק. במידה והיקף עבודות העפר יעלה על 100,000 מ"ק יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלב התכנון.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תאגיד המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מחלקת תנועה בעיריית אשקלון.</p>	
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>א. העמדת הבניינים תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים.</p> <p>ב. קו הבניין לכיוון רחוב מס' 1 הוא מחייב על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.</p>	
<p>6.3 דרכים וחניות</p>	<p>6.3</p>
<p>א. תנועה וחניה בתכנית מתוכננים לפי עקרונות מיתון תנועה, הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לאורך הכביש הציבורי הפנימי בחזית המסחר יתוכננו מפרצי חניה משני צידי הכביש.</p> <p>ג. שטח החניות יהווה כ-80% משטח הבנייה מתחת לקומת הקרקע.</p> <p>ד. החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה אשקלון (23/101/02/4) או תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה (המחמיר מבין השניים).</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>	



6.4

עתיקות

וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.

ד.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5

איכות הסביבה

בכל בקשה להיתר בנייה לבניינים יפורטו השימושים אשר יכללו בכל אחד מחלקיו. השימושים ומיקומם ביחס לשימושים אחרים יאושרו בהתאם ובמסגרת חוות דעתו המקצועית של איגוד הערים להגנת הסביבה אשקלון אשר תכלול התייחסות לנושאי אקוסטיקה, סילוק שפכים, ניקוז, חומרים מסוכנים וכן שינוע חומרים וסחורות. איגוד הערים להגנת הסביבה ראשי להתנות מתן הסכמתו להוצאת היתר בניה בקבלת התחייבות מבקש היתר הבניה לעמוד בדרישות סביבתיות אשר תיקבענה על ידו, בהתאם להנחיות, הוראות ונהלים של המשרד להגנת הסביבה.

איגוד הערים להגנת הסביבה יכלול בין תנאיו, בבואו לאשר הוצאת היתר בניה, הסדר לסילוק עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מאושר ונקיטת אמצעים להפחתת רעש ואבק בשלבי הבניה.

6.6

הפקעות ו/או רישום

סעיף הפקעות- "חלוקה ורישום התבצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו וירשמו לטובת הרשות המקומית. "

סעיף איחוד- איחוד שטחים יעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ג': תכניות, סעיף ז': חלוקה חדשה, הוראות בדבר איחוד מגרשים הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית תוך 10 שנים מרגע אישורה.