

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0269431

מגרש 51 מרינה אשקלון

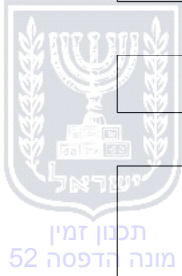
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 51 במרינה נמצא בקו מגרשים המאפשרים בניה בגובה 10-25 קומות המעצבים את קו החוף. ממערב למגרש 51 בנוי "מגדלי פרי-רון" המתנשא לגובה של 20 קומות ובסמוך לו יבנה מגדל זהה נוסף. שני מגדלים אלה הפונים לים יוצרים חזית אטומה ברובה לכיוון מגרש 51. התכנית מציעה הקמת בנין "C" בן 24 קומות, בנוסף לשני המבנים (A ו-B) בני 10 קומות הקיימים במגרש. המבנה יעמוד בתקן בניה ירוקה 5281. המבנה יפנה, ברובו, לכיוונים צפון-דרום וישתלב עם הבניה הגבוהה בקו החוף. בדיוני הולחו"ף בעת אישור בנינים A ו-B המליצה הועדה על הגדלת גובה משמעותית למבנה השלישי "C". כן המליצה הועדה על העברת החלק המערבי ממגרש 51 לטובת רצועת שפ"פ המחבר אל השצ"פ הדרומי, ויוצרת רצועת ירק, צל וספסלים לאורך הרחוב המערבי הכלול בתחומי הסביבה החופית. התכנית מציעה תוספת 76 יח"ד ל-99 יח"ד המותרות במגרש ובסה"כ יהיו במגרש 175 יח"ד מתוכם 82 יח"ד (בשני המבנים המאוכלסים A ו-B) ו-93 בבנין המוצע C. 15 דירות תהיינה דירות קטנות (בשטח של עד 80 מ"ר כולל הממ"ד ולא כולל שטח מרפסות). התכנית מציעה תוספת שטחים, הגדלת מספר יחידות הדיור למגרש ותוספת קומות לרבות שתי קומות מרתף תת קרקעיות. בתחומי המגרש יהיו שטחים ירוקים מגוונים בהיקף נרחב בהתאם לתכנית הבינוי שתהייה מחייבת בנושא זה. כפועל יוצא מתוכנית הקמת חניון תת קרקעי בשני מרתפים בהם ימוקמו רוב מקומות החניה המיועדים לבנין "C" תוספת הצרכים הפרוגרמטיים של התכנית מוערכים כדלקמן: עבור מבני חינוך 1.25 דונם, עבור מבנה רווחה/ציבור 0.3 דונם ועבור שטחים פתוחים 1.8 שטחים אלה יקבלו מענה במסגרת הדרישות הפרוגרמטיות בתכנית "סיטי מערב" הסמוכה. קווי תחבורה ציבורית קיימים, מגיעים לאזור השכונה ומקשרים אותה למרכז העיר ולמרכז התחבורה הציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	מגרש 51 מרינה אשקלון

מספר התכנית	604-0269431
--------------------	-------------

שטח התכנית	9.893 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

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 בחלק מתחום התכנית

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 158156

קואורדינאטה Y 620749

1.5.2 תיאור מקום

מרינה אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	מודיעין		

שכונה מרינה אשקלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1940	מוסדר	חלק	68	

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 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
21 / 165 / 03 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21/165/03/4 ממשיכות לחול.	3787	3510	31/07/1990



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיורא שפיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיורא שפיר		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		14	26/01/2017	אלדד שרוני	26/01/2017	נספח הצללה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	04/10/2017	גיורא שפיר	28/11/2017	הנספח מחייב לגבי העמדה של המבנה והתכסית שלו	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	04/12/2017	גרורי קוגן	04/12/2017	הנספח מחייב לעניין מספר החניות העיליות ושטחי הגינון המסומנים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/12/2017	גיורא שפיר	04/12/2017		לא

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
	פרטי			קבוצת אפגד 2006 בע"מ	אשקלון	כצלסון	13	08-6755976	08-6755979	

תכנון זמין
מונה הדפסה 52**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת אפגד 2006 בע"מ	אשקלון	כצלסון	13	08-6755976	08-6755979	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קבוצת אפג"ד 2006 בע"מ	אשקלון	כצלסון	13	08-6755976	08-6755979	

תכנון זמין
מונה הדפסה 52**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא שפיר		גיורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		ms@mshv.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גרגורי קוגן	27753		נס ציונה	שקנאי	16	08-6738278	08-6738278	
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	גאון בני	16	09-8854291		esharony@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירה אשר שטחה העיקרי 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית.

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**

תוספת יח"ד וזכויות בניה למגורים במגרש 51.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד המגרש מאזור מלונאות, דירות ו/או מגורי נופש למגורים ג', ולשפ"פ בהתאם לשימוש המבוקש.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- תוספת 17 קומות מעל הקרקע ושתי קומות מרתף מתחת לקרקע לבנין "C" ובסך הכלול יכול המבנה 2 קומות מרתף + 24 קומות מעל הקרקע + קומת גג.
- הגדלת זכויות הבניה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	51
שטח פרטי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	401
זיקת הנאה	מגורים ג'	51
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	401
מבנה להריסה	מגורים ג'	51
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	51
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	51
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	401
תחום הסביבה החופית	מגורים ג'	51
תחום הסביבה החופית	שטח פרטי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות, דירות ו/או מגורי נופש	9,893.52	100
סה"כ	9,893.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	9,644.19	97.48
שטח פרטי פתוח	249.33	2.52
סה"כ	9,893.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שרותים לטובת הדיירים בלבד כגון: מועדון דיירים וחדר כושר. 2 קומות תת קרקעיות שימשו כחניות לדירי הבניין, חדרים טכניים ומחסנים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בנוסף לשני מבנים בני 10 קומות ("A" ו-"B" בתכנית הבינוי) יבנה ומבנה אחד ("C") בן 24 קומות + קומת גג טכני, ושני קומות מרתף לחניה, מתקנים טכניים ואחסון. 2. קומת הקרקע לרבות לובי הכניסה לבנין "C" יהיו בגובה 4.80 מ' נטו לפחות. 3. שתי הקומות העליונות יהיו קומות מדורגות לדירות פנטהאוזים. 4. תותר בניית מחסנים בשטח מרבי של 8 מ"ר נטו לכל מחסן בכל הקומות (מחוץ לדירות) לרבות בקומות המרתף כשטח שירות. 5. תכנית זו תתייחס למסמך הצפיפויות של עיריית אשקלון לנושא: מבואת כניסה בשטח של 45 מ"ר לפחות, מועדון דיירים 50 מ"ר לפחות לשימוש דיירי הבניין בלבד, חדר עגלות בשטח 10 מ"ר לפחות. 6. מצללות: תותר בניית מצללות מפלדה או אלומיניום בהתאם להגשה מאושרת.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	1. המרחק המינימלי בין בניינים A ו-B הקיימים במגרשים לבין בנין C הוא 15 מ'. 2. 15 יח"ד תהיינה יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו. 3. שטחי הגינון ומספר החניות העיליות יהיו מחייבים בהתאם לנספח הבינוי ולנספח התנועה וחניה.
ג	מרתפים
	בתחום המרתף יותרו השימושים הבאים: מקומות חניה לדיירי הבנין, מחסנים פרטים, מאגר מים, חדר משאבות ומתקנים טכניים אחרים במידה וידרשו.
ד	חניה
	80% ממקומות החניה המיועדים לבנין C יהיו תת קרקעיים ויתרת החניות (20% ממקומות החניה לבנין C וכן כל מקומות החניה לבניינים A+B) יהיה במפלס הקרקע.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	מעל הקרקע יותר גינון, ריצוף, רהוט רחוב, תאורה ופיתוח בהתאם לתכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	הבעלות והחזקת השפ"פ תחול על דיירי המגרש. תינתן זיקת הנאה לציבור המבקר בשצ"פ להיכנס לתחום השפ"פ ולשהות בו תוך שמירה על ניקיון ומטרדי רעש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	78 (4)	17.68	175 (3)	332.55	32900	5500 (2)		7200 (1)	16900	9893.52	51	מגורים	ג' מגורים
(8)	(8)	(7)	2 (6)	24 (5)													



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
3300	3 (9)	(8)	51	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות מעל לקרקע לכל אזור ציבורי במבנה לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, חדרי טכניים, מחסנים וכן 12.5 מ"ר לכל ממ"ד..
- (2) מתוכם 4400 מ"ר לחניה והשאר למתקנים טכניים, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות..
- (3) בבנינים A,B (קיימים ומאוכלסים) 41 יח"ד ובבנין C יבנו 93 יח"ד מתוכם יוגדרו לפחות 15 יח"ד הן דירות קטנות בשטח של בין 30 ל-80 מ"ר כולל שטח הממ"ד..
- (4) למעט בנינים A ו-B בהם גובה המבנה יגיע ל- 36 מ'.
- (5) + קומת גג, מעט בנינים A ו-B שהם בני 10 קומות + קומת גג.
- (6) מתייחס רק לבנין C.
- (7) קו בנין עילי וקו בנין למרתפים כמסומן בתשריט..
- (8) קו בנין עילי כמסומן בתשריט, וקו בנין "0" למרתפים.
- (9) במגרש יבנו 3 מבנים המסומנים בנספח הבינוי כבנינים A,B ו-C.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה יינתן עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הגשת תכנית פיתוח תהווה תנאי למתן היתר בניה.
3. עמידה בתנאי מדיניות הצפיפות של עיריית אשקלון, כמפורט בסעיף 4.1.2 הערה 5, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה והגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר על פי כל דין.
5. החברה מתחייבת כי בעת רישום הבניינים כבית משותף, בלשכת רישום המקרקעין, יוצמד ויירשם הרכוש המשותף על שם בעלי הדירות בבניינים, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים "להריסה" בתשריט.
7. תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח חניה מאושר על ידי רשות התמרור המקומית.
8. תנאי למתן היתר בניה עבור בנין C יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו.
9. תנאי למתן היתר לאכלוס יהיה השלמת פיתוח השפ"פ.
10. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2**בניה ירוקה**

בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות עיריית אשקלון התקיפות לאותה העת.

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 רק במרחקים גדולים מהמפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
1. קו חשמל מתח נמוך ? מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) ? מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) ? מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) ? מרחק מציר הקו 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 החשמל.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
2. 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).
3. מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית.
4. תתאפשר הזרמת אשפה בדרך של "שוט" לחדר איסוף האשפה. במקרה זה ימוקם בכל קומה

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
חדרון עבור "שוט" האשפה. המערכת תתוכנן עפ"י הנחיות מח' התברואה של עיריית אשקלון ומנהל ההנדסה.	
6.5 פיתוח סביבתי	6.5
1. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי להחדרת מים לתת הקרקע ולאבטחת שימור מי נגר עילי בהתאם תמ"א 4/ב/34. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. לפחות 20% משטח המגרש יתוכנן כשטח "ירוק" משותף. 4. 80 מ"ר מהשטח הירוק יהיה בסמיכות לכל לובי.	
6.6 תשתיות	6.6
כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. יש לאפשר זכות למעבר לתשתית בתחומי התכנית למערכות הניקוז, הביוב, אספקת המים, חשמל, טלפונים וכל מערכת אחרת שתידרש ע"י הרשות המקומית.	
6.7 חניה	6.7
עבור 99 יח"ד מאושרות החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשקלון. עבור 76 יח"ד נוספות החניה תהיה עפ"י מדיניות הצפיפות של עיריית אשקלון, דהיינו 1.5 חניות ליח"ד בהתאם לתקן חניה אשקלון בתכנית מתאר אשקלון ועל פי תקן חניה ארצי תקף בעת מתן להיתר בניה.	
6.8 עתיקות	6.8
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	
6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ולמעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

חומרי חפירה ומילוי	6.10
1. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. 2 בהעדר איזון, יועברו עודפי החפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי יתבצע באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התחייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	
היטל השבחה	6.11
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ובכפוף לתנאי המכרז ולהסכם החתום.	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

7.2 מימוש התכנית	
במידי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52