

25/05/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/12/2020

תכנית מס' 101-0548313

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מלון-מצפה שלמה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית החלה כיום היא תב"ע 1390 המייעדת שטח זה למסחר שטח המגרש הוא כ-3.26 דונם.

המגרש ברובו ריק ללא בינוי למעט מבנה קטן המיועד להריסה המגרש בבעלות פרטית

התוכנית ממוקמת בירושלים בשכונת רוממה על רחוב יפו, בצמוד למתחם הכניסה לעיר המתחדש המגרש נגיש לאמצעי תחבורה מגוונים : הרכבת הקלה, רכבת ישראל, תחנה מרכזית.

התוכנית מציעה מבנה חדש למלון עסקים בן כ-600 חדרים, כמות החדרים הינה משוערת.

התוכנית מציעה שטח מסחרי ומרחב ציבורי במפלס הרחוב .

המבנה בן 30 קומות מעל לרחוב יפו וכ- 7 קומות תת קרקעיות לשימושים מלונאים וחניה.

התוכנית הינה בהתאם למסמך המדיניות שאושר בועדה המחוזית ירושלים לבניה לאורך ציר הרכבת הקלה. מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מלון-מצפה שלמה, ירושלים
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	101-0548313
-------------	-------------

שטח התכנית	3.276 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

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219485

קואורדינאטה Y 632958

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בירושלים בשכונת רוממה על רחוב יפו, בצמוד למתחם הכניסה לעיר המתחדש

המגרש נגיש לאמצעי תחבורה מגוונים: הרכבת הקלה, רכבת ישראל, תחנה מרכזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מצפה שלמה, ירושלים, בשכונת רוממה על רחוב יפו, בצמוד למתחם הכניסה לעיר המתחדש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	182	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0051490	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0051490. הוראות תכנית 101-0051490 תחולנה על תכנית זו.	7055	6377	08/06/2015
1390	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1390 ממשיכות לחול.	2663	2130	06/09/1979



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				יהודה פייגין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה פייגין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/12/2017	יהודה פייגין	10: 16 12/12/2017		לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	1	26/11/2020	יהודה פייגין	08: 15 30/11/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500		23/08/2020	אייל קראוס	16: 39 25/11/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	30/11/2020	חורחה זלצברג	08: 40 30/11/2020		לא
איכות הסביבה	מנחה		74	16/02/2020	ניסן מלכה	08: 51 05/05/2020		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			מצפה שלמה	ירושלים	הרב שאולזון	32	02-6513849		avrahmgabay@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצפה שלמה	ירושלים	הרב שאולזון	32	02-6513849		avrahmgabay@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מצפה שלמה	ירושלים	הרב שאולזון	32	02-6513849		avrahmgabay@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין	7199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignarch.co.il

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	חורחה זלצברג	0067990		ירושלים	שרון	22	077-2133331		j.salzberg.63@gmail.com
	יועץ סביבתי	ניסן מלכה		רטרופיט יועצים לבניה ירוקה	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	3	072-2203626		info@retrofit.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	862	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(1)	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
	מודד	יוסף קראוס	323	קראוס יוסף - פוטוקאד בע"מ	ירושלים	הרטום	14	04-8523602		Photocad@kraudus-eng.co.il

(1) כתובת : בית הדפוס 22.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

התוכנית מציעה מבנה חדש למלון עסקים עירוני, בן כ-600 חדרים.
התוכנית מציעה שטח מסחרי ומרחב ציבורי במפלס הרחוב
המבנה בן 30 קומות מעל לרחוב יפו ו-7 קומות תת קרקעיות לשימושים מלונאים וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 28

1. שינוי ייעוד של המגרש ממסחר לאכסון מלונאי, לשצ"פ ולדרך חדשה.

2. קביעת קווי בניין וגובה בינוי.

3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. קביעת הוראות לתכנון ולרישום שטח תלת מימדי עבור חניה למלונאות מתחת לתאי השטח המיועדים לשצ"פ ולדרך מוצעת.

5. קביעת הוראות הפקעה.

6. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
תיירות תלת מימד	דרך מוצעת	3
תיירות תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,276.61	100
סה"כ	3,276.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	178.47	5.45
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,451.59	74.82
שטח ציבורי פתוח	646.76	19.74
סה"כ	3,276.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים א. גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף, שבילים ורחבות, הצללות ותאורה מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית. ב. שכבתיות ביעוד לצורך שימושים פרטיים בתת הקרקע. ג. בתת הקרקע יותרו חניה פרטית, שימושים נלווים, דרכי גישה ורמפות עבור תא שטח 1.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מפלסי הפיתוח של השצ"פ יהיו תואמים והמשכיים למפלסי הפיתוח הסובבים של הרחוב עם גישה חופשית מהמדרכה.
ב	חניה סימון מהתשריט : תיירות תלת מימד השטח הציבורי הפתוח יירשם על שם הרשות המקומית. השטח בתת הקרקע, בהתאם למסומן בתשריט התלת מימד, יירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח 1.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים א. שכבתיות ביעוד לצורך שימושים פרטיים בתת הקרקע. ב. בתת הקרקע יותרו חניה פרטית, שימושים נלווים, דרכי גישה ורמפות עבור תא שטח 1.
4.2.2	הוראות
א	חניה סימון מהתשריט : תיירות תלת מימד השטח בתת הקרקע, בהתאם למסומן בתשריט התלת מימד, יירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח 1.
4.3	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.3.1	שימושים במבנה יותרו שימושי מלונאות, ובכלל זה חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדונים הכוללים חדרי כושר, ספורט ובריאות, בריכות שחיה, ספא, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה. השטח המיועד למלונאות לפי נספח הבינוי, לא יותר אכסון מלונאי מיוחד מכל סוג שהוא. מסחר : שטחי מסחר לסוגיהם לרבות מועדון בריאות וספא לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים כגון : מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, מתקנים ושירותים טכניים כגון חדרי מכונות וכל שטחי השירות המועילים למלונאות ולמסחר,

4.3	מלונאות (אכסון מלונאי)
	וכן כל שטחי השירות הנדרשים על-פי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	125	(3) 600	(2) 5400	(2) 4500	7500	26500	(1) 2451	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
				7	30						400	(1) 2451	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
					1			(5) 16500				(1) 2451	חנוון	מלונאות (אכסון מלונאי)

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:

- מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמסומן בנספח הבינוי המנחה
- ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- הגובה המרבי יכול מעקות ואלמנטים אדריכליים. ניתן יהיה להוסיף מעבר לאמור בטבלה את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית ומתקנים טכניים, מסתורים, אנטנות ותרנים בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עפ"י נספח תכנון תלת מימד מתחת לפני הקרקע מותרים שימושי מלונאות וחניון בתאי שטח 1-2-3.
- עבור שטחי מלונאות עיקריים ושירות ושטחי חניה, עפ"י נספח תכנון תלת מימד.
- כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.
- קו בניין עבור המסחר יהיה כקו הבניין בתת הקרקע עד למפלס הכניסה.
- עבור שטחי מלונאות עיקריים ושירות ושטחי חניה. עפ"י נספח תכנון תלת מימד מתחת לפני הקרקע מותרים שימושי מלונאות וחניון בתאי שטח 1-2-3.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- א. לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים ארכיטקטוניים בתיאום עם מהנדס העיר.
- ב. תותר הקמת פרגולות במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון ובגגות האגפים השונים של המלון, כמתואר בנספח הבינוי המנחה וזאת בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 לעיל. להבטחת האמור לעיל יכלול היתר הבניה פירוט לגבי גודלן, צורתן, חומרי הבניה שמהם יוקמו וכדומה.
- ג. התכנון יכלול פתרון להפרדה מלאה בין השימוש המלונאי לשימושים המוצעים במבנה. הפתרון יתואם עם משרד התיירות.
- ד. ג. הכניסות לשימושים השונים-מלונאות ומסחר- יהיו במקומות נפרדים ומרוחקים זה מזה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של מתקן האכסון המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, על עדכוניהם מעת לעת.
2. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע ותושבי"ה.
3. תנאי מקדמי לדיון בהיתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות לתכנון עקרוני של תשתיות התברואה והמטבח.
4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לפתרונות החדרה והשהייה של מי נגר.
5. לעת מתן היתר בניה יש להגיש דוח רוחות הכולל את הפתרונות האדריכליים המוצעים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשימושים במסחר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן 5281 ע"י אישור מעבדה מוסמכת.
8. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
9. נוכח חשיבותו האסטרטגית של המגרש במרחב הכניסה לעיר נדרשת מצוינות אדריכלית לפיכך תנאי לפתיחת תיק בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון הבניין והמרחב הסובב.

6.3**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לאכלוס יהא השלמת פיתוח לשטחים הציבוריים.

6.4**תנועה**

1. תקני החניה בתחום התוכנית יהיו בהתאם למפורט בנספח התנועה, ולתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
2. הגישה לחניות האופניים תתאפשר גם דרך מעלית בממדים המאפשרים זאת, כאשר שני גלגלי האופניים מצויים על רצפת המעלית.
3. יש לתאם את היתרי הבניה של הפרויקט ובייחוד את היתר הבניה לשצ"פ שבתחום התכנית עם תכנית אב לתחבורה.

6.5**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



6.6 בינוי ו/או פיתוח	6.6
1. לא תותר כל חדירה של אלמנט קונסטרוקטיבי או אדריכלי על הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית 8000 של הקו הראשון של הרכבת הקלה. 2. לא תותר כל הפרעה לעבודות הקמה או הפעלה של הרכבת הקלה.	
6.7 חניה	6.7
1. החנייה התפעולית תהיה בתת הקרקע מתחת לתאי שטח 1-2-3. 2. הגישה לחניות האופניים תתאפשר גם דרך מעלית בממדים המאפשרים זאת כאשר שני גלגלי האופניים מצויים על רצפת המעלית. אזור חניית אופניים יהא כמקבץ אחד ולא מפורז במספר רב של אזורים. 3. יתוכנן קיר מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש למגורים מחניית האוטובוסים המתוכננת.	
6.8 איכות הסביבה	6.8
1. האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה להיתר הבניה, ולא יחושבו כשטחים עיקריים. תותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. 2. מערכות האוורור והמיזוג המערכות האלקטרו מכאניות, אצירת אשפה, מיחזור וכו' של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון התת קרקעי או בקומה טכנית ייעודית. 3. הנחיות לבריכה- מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ושאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. 4. הגגות המרקמיים בתכני יהיו גגות ירוקים/גגות חיים. 5. אולם הכנסים במלון המתוכנן בתת הקרקע יאוורר באמצעות הכנסת אוויר צח. 6. מיקום פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין בו חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי או ממקור כלשהו אחר. 7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאוץ מהחניון וגובה הפיר יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה. 8. לא תותר הקמה של חדר השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 9. תנאי עבור כלל השימושים המסחריים והמלונאים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לקומה טכנית ייעודית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 10. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי התכנית ובמרחב הציבורי הפונים לכיוון המגורים. ניתן להקל בדרישה זו כלפי מקומות שאינם פונים למגורים. 11. אולמות אירועים ו/או כנסים, מועדונים, חדרי חוגים ומשחקים, מתקני ספורט וכדומה, יתוכננו בתת-הקרקע בלבד על מנת למנוע מטרדים למגורים הסמוכים לתכנית.	
6.9 סטיה ניכרת	6.9
1. מיקום שטחי המסחר בהתאם לנספח הבינוי והיקפם יהיו מחייבים וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת. 2. שלביות הביצוע יהא בהינף אחד וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת. 3. קווי הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.	



6.9	סטיה ניכרת
4. הוראות הפיתוח ועקרונות המוצגים בתכנית הפיתוח של ניספח הבינוי הינן מחייבות וכל חריגה מהם תחשב כסטיה ניכרת.	
5. השימושים המותרים במתחם יהיו מלונאות ומסחר, שימוש למגורים יהווה סטיה ניכרת.	
6.10	רישום חניונים סימון בתשריט : תיירות תלת מימד
לאחר אישור התכנית, תאי שטח 2 ו 3 יירשמו בייעוד תלת מימד- עבור חניון למלונאות בתת הקרקע, מכח תכנית זו.	
6.11	מגבלות בניה לגובה
1. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.	
2. המבנים יסומנו בסימון לילה.	
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, ובכפוף לכל דין.	



</



7.2	מימוש התכנית
זמן למימוש התכנית הינו 4 שנים מיום אישורה.	
1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 4 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.	
2. במידה ותוך 4 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן,	
3. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה ויינתן היתר בניה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.	
4. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.	
5. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את המועדים הרשומים לעיל.	