



## דברי הסבר לתכנית

תיאור כללי:

התכנית נמצאת בשכונת שיח' ג'ראח, בין דרך שכס ממזרח ורח' נבי שועייב ממערב.

רקע תכנוני:

במגרש חלה ת.ב.ע 2310ג' המייעדת את המקום לשטח למלונאות בהיקף שטחי בניה של 9967 מ"ר ושטח להשלמה.

במגרש אושרה בהיתר בניה מס' 95/870.1 לפיו נבנו 2 קומות חניה תת קרקעיות.

תיאור הבקשה:

התכנית מציעה מבנה חדש למלון בן 8 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומה טכנית ושתי קומות חניה ומחסנים מתחת ל-0.00 מעל שתי קומות חניה קיימות.

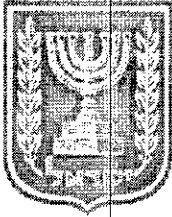
הגדלת זכויות הבנייה למלון והסדרת דרך הגישה אליו.

כיום, בעקבות הביקוש הגדל בתיירות, יש צורך בהוספת חדרי מלון בירושלים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים ובעלות פרטית, עפ"י נסח טאבו.

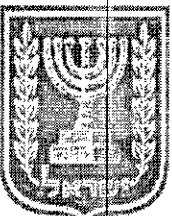
דף הסבר זה מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



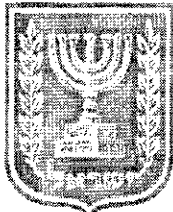
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מלון גולדן גייט - שכונת שיח' ג'ראח

שם התכנית

1.1	שם התכנית
	ומספר התכנית

101-0365148

מספר התכנית

3.170 דונם

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 221671  
 קואורדינאטה Y 633275

1.5.2 תיאור מקום שכונת שיח' ג'ראח בין דרך שכס ממזרח ורח' נבי שועייב ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שיח ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	מוסדר	חלק	25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

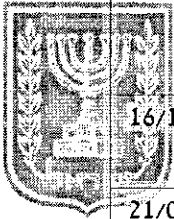
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג'2310	1 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

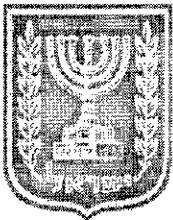
לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג /2310	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית ג. /2310	4349	407	16/11/1995
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב. /5166. הוראות תכנית ב. /5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת אקוסטית	08/09/2016	דוד אפשטיין	08/09/2016			מנחה	אקוסטיקה
לא	מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות וגובה המבנה	15/01/2017	אליעזר רכס	13/06/2016		1:200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		05/01/2017	מורחמד עמרו	13/06/2016		1:250	מנחה	תנועה
לא		15/01/2017	מוסטפה זיד	25/06/2015		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		" JERUSALEM GOLDEN GATE INVESTMEN T H.M.N. LTD	ירושלים	(1)				samkhoury @hotmail.c om מסמך זמין מונה הדפסה 17

**הערה למגיש התכנית:**

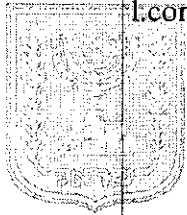
(1) כתובת: סלאח א-דין 14, Dar Mall, קומה 3, משרד 14, מזרח ירושלים  
ת.ד. 19543.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6295923	hndebi@jerusalem. muni.il
בעלים	ברוך קול			ירושלים	(1)		02-6276668	02-6284687	
בעלים	דוד קול			ירושלים	(1)		02-6276668	02-6284687	
בעלים	שלמה קול			ירושלים	(1)		02-6276668	02-6284687	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			" JERUSALEM GOLDEN GATE INVESTMEN T H.M.N. LTD	ירושלים	(2)				sanikhoury@hotmail.com



מנהל תכנון  
מזרח ירושלים  
17

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: סלאח א-דין 14, Dar Mall, קומה 3, משרד 14, מזרח ירושלים

ת.ד. 19543.

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 רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche s.org.il
	יועץ אקוסטי	דוד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6417959		epac@epac.c o.il
	מודד	מוסטפה זיד	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן - תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 11617 ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינה, כביש ראשי, ירושלים.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות למלון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח להשלמה לדרך משולבת ולשצ"פ.

2. קביעת בינוי עבור מלון בן 8 קומות מעל קומה תפעולית ו-3 קומות חניה תת-קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

3. קביעת קווי בניין מירביים לבניה, כאמור.

4. קביעת מספר הקומות ל-8 קומות מעל מפלס הקרקע ו-4 קומות מתחת למפלס הקרקע עבור חניה וקומה תפעולית.

5. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.

6. קביעת השימושים עבור מלונאות בלבד.

7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר.

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		216	+216		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		13,260	+5,893	7,367	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

### 3.2 טבלת שטחים

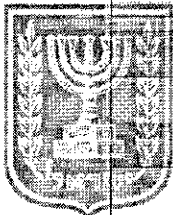
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח להשלמה	467	14.73
שטח למלונאות	2,703	85.27
סה"כ	3,170	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	349.36	10.97
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,739.21	86.02
שטח ציבורי פתוח	95.98	3.01
סה"כ	3,184.55	100

תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)**



תכנון זמין  
מונה תדפסה 17



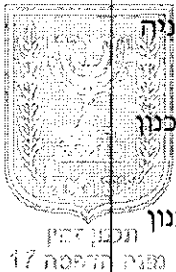
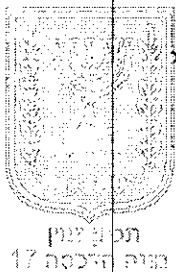
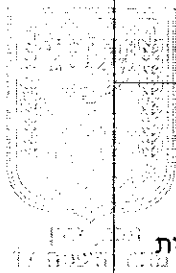
תכנון זמין  
מונה תדפסה 17



תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

4.1.1	שימושים
	מלונאות
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תכנון זמין מונה תדפסה 17</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותרנה הקמת מלון בן 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות וקומה תפעולית, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. תכסית בניה על קרקעית לא תעלה על 47%, למעט בקומות הקרקע וקומה ראשונה תתאפשר תכסית רחבה יותר בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>3. חזיתות הבנין יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לדיון ברשות הרישוי / ועדה מקומית.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת ללובי המלון יהא במפלס השצ"פ הסמוך ממזרח.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות המבנים, חומרי גמר ופרטי בניין עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ה. תנאי להיתר יהיה בדיקה של מפלסי רעש חזויות (בהתאם לסיכום חו"ד אקוסטית)</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקומיים חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה למלון יהיה התאמת הבקשה להיתר לתנאים הפיזיים וסיווג מתקני אכסון כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר יהיה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לשטח הדרך המשולבת ולשטח השצ"פ מול מהנדס העיר,</p> <p>תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח שטח הדרך והטיפול הנופי.</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות המלון חומרי גמר ופרטי בניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי.                      יינתן מפרץ הורדה והעלאה אחד בשטח המיועד לדרך משולבת.                      החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית בתאום עם אגף תושבייה.                      תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תיהרס כתנאי להיתר בניה.</p>
ו	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרית הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.                      2. מערכות האוורור והמיזוג של המלון יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות הפונות למגורים מדרום וממערב.                      3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ב. מספר הקומות הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ג. גובה הבניין הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ד. הסבת השימושים ממלונאות לשימושים אחרים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ה. העברת שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>



4.1	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם חברת חשמל בדבר חדר שנאים ו/או מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם בקומות תת קרקעיות או במבנה נפרד בתוך קווי הבניין.</p>
יא	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין - עבור בנייה עד קומה 2 כולל וקומות 3-8 בחזית צפונית, דרומית ומערבית קו בניין עילי - עבור קומות 3-8 בחזית מזרחית קו בניין תת קרקעי - עבור בנייה תת קרקעית במלואה</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח השצ"פ כפי שאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
יג	<p><b>עתיקות</b></p> <p>עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מייד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינות, אזורים למתקני משחקים, שבילי הליכה, פינות ישיבה, מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. השצ"פ יפותח בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
4.3	<b>דרך משולבת</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר משולב של הולכי רגל ורכב</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>הדרך תרוצף ותשולב בגינות למעבר משולב של הולכי רגל ורכב בתיאום עם מחלקת תושי"ה</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	4	8	(3) 30.5	(2) 47	(1) 792	21420	7164	2093	996	11167	2703	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע (מעל ה-0.00) הינם 450%.
- (2) מלבד קומת הקרקע וקומה ראשונה שתכסיתה 75%.
- (3) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה לפי תקן. ומתקנים טכניים עד לגובה 36.7 מ'.
- (4) כמופיע בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הפקעות ו/או רישום**

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.

**6.2 ניהול מי נגר**

ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אלו יאפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

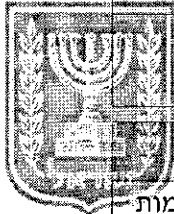
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

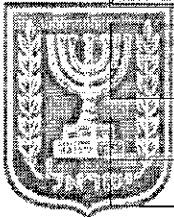
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
הודפסה 17



תכנון זמין  
הודפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17