

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0073072

הקמת בניין מגורים מעל חזית מסחרית בשכ' שועפט ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/09/2019

להפקיד את התכנית
09/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שועפט

שטח התכנית: 1314 מ"ר.

מרבית השטח אינו מתוכנן, חלקו בייעוד מגורים, אזור מגורים 5 לפי תכנית 1541א

מוצע בנין מגורים בן 10 קומות הכולל חזות מסחרית לאורך ציר הרק"ל

בשטח קיים מבנה מגורים הבנוי ללא היתר ומיועד להריסה ולשיחזור חלקי של חזיתו המערבית שתשולב בחזית הבנין החדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת בנייני מגורים מעל חזית מסחרית בשכ' שועפט
ירושלים

101-0073072 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.314 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 ירושלים

222277 קואורדינאטה X

635028 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שועפט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------------|---------|
| | 81 | דרך שועפאט | ירושלים |

שכונה שועפט, דרך שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30553 | לא מוסדר | חלק | 14 | 12, 15-16, 1000 |

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 07/08/1983 | 2862 | 2958 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 1541א | החלפה | א /1541 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב /5166 |
| | | 0 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62. | החלפה | 62 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | שמואל דוידסון | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | שמואל דוידסון | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין מספר קומות, העתקת חזית המבנה המקורי. | 18: 29 22/01/2020 | שמואל דוידסון | 17/12/2018 | | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | סקר עצים | 18: 25 22/01/2020 | חסן עבד אל קאדר | 22/01/2020 | | 1: 200 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח הסדרי תנועה | 18: 27 22/01/2020 | אחמד עבאסי | 06/01/2020 | | 1: 200 | מנחה | תנועה |
| לא | | 10: 58 27/01/2020 | שמואל דוידסון | 17/12/2018 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 |
|----------------|-------------|-------------------|---------------|----------------|---------|-------------------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | | 02-6296666 | | |
| | פרטי | נזיה מחתסב | | | ירושלים | דרך שועפאט (1) | | 02-6734303 | 02-6734311 | mohammad@yabous-realestate.com |
| | פרטי | מחמד בשיר מחתסב | | | ירושלים | דרך שועפאט | | 02-6734303 | 02-6734311 | mohammad@yabous-realestate.com |
| | פרטי | מחמד תווחיד מחתסב | | | ירושלים | דרך שועפאט | | 02-6734303 | 02-6734311 | mohammad@yabous-realestate.com |
| | פרטי | עלאא אלדין מחתסב | | | ירושלים | דרך שועפאט | | 02-6734303 | 02-6734311 | mohammad@yabous-realestate.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|---------------------------------|---------|------------|-----|-------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | שמואל דוידסון | 66610 | משרד - סווה | ירושלים | הנביאים | | 02-6734303 | 02-6734311 | d_son@netvision.net.il |
| | יועץ תחבורה | אחמד עבאסי | 17879652 | | ירושלים | דרך שועפאט | | 054-7141264 | | abunieahmad@gmail.com |
| | אדריכל | חסן עבד אל קאדר | 121334 | משרד - סווה | ירושלים | הנביאים | | 02-6734303 | 02-6734311 | d_son@netvision.net.il |
| | מודד | האני עמרי | 1180 | בית אלמקדס למדידות והנדסה | ירושלים | דרך שועפאט | | 02-6276585 | 02-6276585 | aalwazi@yahoo.com |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד' ודרך חדשה.
- ב. קביעת יעוד הקרקע לאזור מגורים ד'.
- ג. קביעת מס' קומות מירביים ל-10 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- ד. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולעקירה.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
- ז. קביעת הוראות בנוי ופיתוח.
- ח. קביעת הוראות לשימור חלקי של החזית המערבית של המבנה הקיים ושילובה בחזית המבנה החדש.
- ט. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- יא. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- יב. קביעת קווי בנין חדשים.
- יג. קביעת מס' יח"ד הדיור ל-48.
- יד. קביעת פקיעת תוקף לתוכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|----------|
| מגורים ד' | 1 |
| דרך מאושרת | 503 |
| דרך מוצעת | 502, 501 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ד' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 1 |
| זיקת הנאה | דרך מוצעת | 501 |
| זיקת הנאה | מגורים ד' | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 1 |
| לשימור | מגורים ד' | 1 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 501 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 1 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ד' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------|--------------|------------|
| אזור מגורים 5 | 421 | 32.04 |
| אזור מגורים ב | 1 | 0.08 |
| דרך מאושרת | 171 | 13.01 |
| שטח לא מתוכנן | 721 | 54.87 |
| סה"כ | 1,314 | 100 |

מצב מוצע

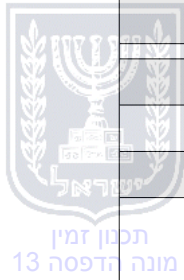
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 171.17 | 13.02 |
| דרך מוצעת | 205.65 | 15.64 |
| מגורים ד' | 937.83 | 71.34 |
| סה"כ | 1,314.65 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים / מסחר בקומת הקרקע הפונה לדרך שועפט. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. החזית בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית בהתאם למתואר בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ד. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> |
| ב | חניה |
| | <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. פתרון החניה יהיה בתת הקרקע.</p> |
| ג | שימור |
| | חלק החזית המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור. החזית תפורק ותבנה מחדש תוך שילובה בשתי הקומות הראשונות שבחזית המזרחית הפונה לדרך שועפט (ציר הרק"ל) בהתאם למתואר בנספח הבינוי. |
| ד | היטל השבחה |
| | <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| ה | 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. |
| ו | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| | חלקי הבינוי והגדרות המסומנים בצהוב מיועדים להריסה |
| ז | סטיה ניכרת |
| | א. מספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ב.קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ח | <p>עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> |
| ט | <p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |
| י | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> |
| יא | <p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. העתקת וכריתת העצים בתחומי המגרש. ה. הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: תברואה, כבאות והצלה, שימור.</p> |
| יב | <p>זיקת הנאה א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב ורגל הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה וכחלק מביצוע הבניה. ג. אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p> |
| יג | <p>עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| יד | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> |

| | |
|------------|---|
| 4.1 | מגורים ד' |
| | <p>א. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היום.</p> <p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> |
| טו | <p>מסחר</p> <p>תוקם חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב דרך שועפט. תותר המרת שטחים שאינם למסחר לשטחי תעסוקה.</p> |
| טז | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% 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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> |
| א | <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה.</p> |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> |
| א | <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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 | יעוד | | | |
|------------------|----------------|------------|--|-------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|---------|------|-------------------|------|-----|
| | ממעל | מתחת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש כללי | | |
| אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 38.5 (2) | 51.7 | | | | 48 | 953 | 8936 | | 3381 | 954 |
| (3) | (3) | (3) | 3 | 10 | | | | | | | | | | | |

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה, שטחי מרפסות ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כלל שטח מרפסות.

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(3) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפי"ע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | איכלוס | נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אג"ף שפי"ע. |

7.2 מימוש התכנית

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף.
 ב. במידה ובתוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתוכנית דנן.
 ג. זכויות הבניה בתחום התוכנית ישובו להיות בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תוכנית זו.
 ד. 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, אך לא ימומש בפרק זמן הקבוע בדין, כך שתוקפו ייפקע ויפקעו אף זכויות הבניה המוקנות בתוכנית דנן.