

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0762039

הקמת מבנה לשימושים מעורבים בן 10 קומות, צומת רוזמרין, בית צפפה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2023

לאשר את התוכנית

30/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/08/2021

להפקיד את התכנית

30/01/2023

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

- התכנית חלה על חלקה 122,129,123 בגוש 30996 בשכי בית צפפה ירושלים.  
-שטח התכנית : כ- 1.465 דונם.  
- חלה במקום תוכנית 5834 המאושרת .

התכנית מציעה :

-הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות למגורים, מסחר ומשרדים מעל 6 קומות חניה תת קרקעית בהתאם למדיניות ציר רק"ל.  
-התכנית מציעה 48 יח"ד, 20% עד 80 מ"ר.  
- מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה לשימושים מעורבים בן 10 קומות, צומת רוזמרין, בית צפפה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0762039

1.465 דונם

שטח התכנית 1.2

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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219525
קואורדינאטה Y	626650

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בין רח' אל מוטלה ורח' אל טנטור בשכ' בית צפפה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל-מוטלה	1	

שכונה בית צפפה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר	חלק	122	123, 129, 901

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
21/07/2016		8860	7907	התכנית זו מחליפה את תכנית 5834/ב.	החלפה	5834/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 8593	החלפה	8593



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה, קווי בניין.	12: 04 29/12/2022	באסם עליאן	29/12/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תנועה	12: 03 29/12/2022	מוחמד עמרו	01/12/2022	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 02 29/12/2022	זיד מוסטפה	29/12/2022	1	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
מגיש	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		grOfer@jerusalem.muni.il
מגיש	פרטי	נאדיה ח'אטב (2)			ירושלים					ranaradwan203@gmail.com
מגיש	פרטי	חאטב חאטב (2)			ירושלים					khatabm690@gmail.com
מגיש	פרטי	מוחמד חאטב (2)			ירושלים					ranaradwan203@gmail.com
מגיש	פרטי	נרימן חאטב (2)			ירושלים					nareman.kh2008@live.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ככר ספרא ירושלים.

(2) כתובת: בית צפפה ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423	מודד מוסמך	ירושלים	(1)		052-8696248		compass1423@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד עמרו	2939877	משרד ירדן	ירושלים	(2)	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: עיסאווייה - ירושלים.

(2) כתובת: בן שדאד ענטרה.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 בניין חדש בן 10 קומות למסחר, תעסוקה ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2, דרך מאושרת ושביל להולכי רגל לעירוני מעורב.
2. קביעת מס' יח"ד מירבי.
3. קביעת מספר קומות מירבי.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת קווי בניה מירביים.
7. קביעת הוראות בגין בניין/גדר/מבנה/ מדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
9. קביעת השימושים המותרים למסחר מגורים ומשרדים.
10. קביעת הוראות בגין הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	עירוני מעורב	1

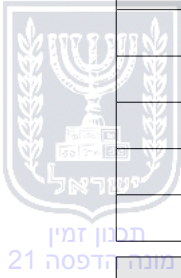
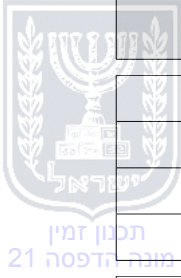
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	197	13.46
מגורים 2	1,167	79.71
שביל	100	6.83
סה"כ	1,464	100

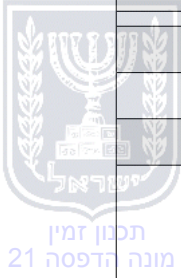
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	103.46	7.06
דרך מוצעת	464.91	31.73
עירוני מעורב	896.61	61.20
סה"כ	1,464.98	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים ומגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>2. תנאי עבור שימושי ההסעדה, 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'.</p> <p>3. מיקומי המערכות הטכניות הנדרשות לפרויקט לרבות, מערכות מיזוג, אורור, חימום וכיוצ"ב יהיו ע"פ דרישת מתכנני הפרויקט ובלבד שהתכנון יכלול פתרונות בנושא רעש ואיכות הסביבה ע"פ התקנות.</p> <p>4. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אוויר, פסולת ומיחזור.</p> <p>5. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- קומת קרקע בחזית המשיקה לדרך הרק"ל מיועדת למסחר ותעסוקה הינו מחייב.</p> <p>2- מפלסי החנויות בקומת הקרקע, מפלס הכניסה למגורים יהיו תואמים למפלסי הפיתוח של הקרקע המשיקה. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בקביעת המפלס.</p> <p>3- תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.</p> <p>4- 20% מיחידות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר.</p> <p>5- לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור עירוני מעורב בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p> <p>6- המדרכות הקיימות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.</p> <p>7- שטחי הבנייה יכללו את כל השטחים הכוללים לרבות שטחי מרפסות מקורות.</p> <p>8- לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>9- לא תותר הפניית מרחבים מוגנים כלפי צומת רוזמרין זאת על מנת להבטיח את האיכות העיצובית של חזית זו.</p> <p>10. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ה. סטיה מהוראות המפורטות לעיל תחשב כסטיה נכרת.</p>



4.1	עירוני מעורב
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.                      ב. חניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לאיזור.                      ג. לפחות מעלית אחת תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים וזאת כדי שרוכבי האופניים יוכלו להגיע לחניית האופניים לא דרך רצפת המכוניות.                      ד. תכנון החניון יכלול אמצעים להגדלת בטיחות בתחום החניון ככל שיידרשו.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה.                      2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ב. קוי הבנין המפורטים 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.                      ג. השימושים בבנין הינם מחייבים לפי נספח הבינוי נספח מס' 1 וכל שינוי בשימוש זה יחשב סטיה ניכרת.                      ד. לא יותר ניוד זכויות שטחים שאינם למגורים לרבות מרפסות לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.                      ה. שימוש לתעסוקה ומסחר בקומת הקרקע בחזית משיקה לרק"ל מחייב.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים קלים.                      2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. שימושים מסחריים בקומת הקרקע יהיה מחייב בחזית המשיקה לציר הרק"ל.                      ב. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980                      ג. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.                      ד. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה                      ה. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.                      ו. נספח הבינוי מחייב לעניין שימוש מסחרי/תעסוקה בקומת הקרקע שבתא שטח מספר 1 המשיק לציר רק"ל.</p>



4.1	עירוני מעורב
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב הבינוי המתוכנן בתיאום עם אדריכל העיר.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט המוצע לרבות בתחום הדרך.</li> <li>6. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה-מח' הדרכים שפ"ע גנות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</li> <li>9. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע.</li> <li>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</li> <li>11. תנאי לאכלוס הכנת תכנית מפורטת לדרכים הגובלות במגרש.</li> </ol>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</li> <li>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</li> </ol>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	6	10	32.2 (2)	48	100	12685 (1)	4485	130	600	7470	897	1	מגורים	עירוני מעורב
									615	35	580			897	1	מסחר	עירוני מעורב
									835			35	800	897	1	תעסוקה	עירוני מעורב
									14135	4520	710	635	7790	897	1	<סך הכל>	עירוני מעורב



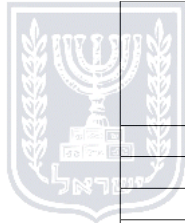
קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
עירוני מעורב	מגורים	1	480
עירוני מעורב	מסחר	1	
עירוני מעורב	תעסוקה	1	
עירוני מעורב	<סך הכל>	1	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

### הוראות טבלה 5:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה ומסחר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה ומסחר.

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/מעקה תיקני.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב. לא הוגש תשריט חלוקה הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2

#### פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון . התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 197

### 6.3

#### 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. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	הכנת תכנית מפורטת למערך הדרכים הגובלות במגרש
3	איכלוס/תעודת גמר	גמר ביצוע הדרכים המוצעת בתחום התכנית.

### 7.2 מימוש התכנית

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

ב. במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. 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.