

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1026574

מבנים למלונאות ולעירוני מעורב ושימושים ציבוריים צומת טנטור, ירושלים



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:
29/12/2024

לאשר את התוכנית
30/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/12/2023

להפקיד את התכנית
14/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005187078/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על חלק מחלקה שטח הנמצא הנמצא על ציר תנועה בין דרך חברון לבין רח' אל מוטלה. השטח מיועד לשטח ציבורי פתוח ודרך ע"פ תכנית מאושרת 2317. בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית מציעה:

1. הקמת 2 מבנים למלונאות.
2. הקמת מבנה לשימוש עירוני מעורב למגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור.
3. הקצאת שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור לשימוש תרבות, חברה וקהילה.
4. מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנים למלונאות ולעירוני מעורב ושימושים ציבוריים
צומת טנטור, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-1026574

מספר התכנית

7.435 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 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

219670 קואורדינאטה X

626700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בקירבת צומת טנטור/רוזמרין

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
		דרך חברון	ירושלים

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30996	לא מוסדר	חלק		100

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 26



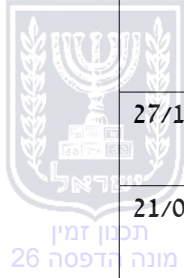
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
27/12/1990		872	3828	התכנית הזו מחליפה את תכנית 2317	החלפה	<u>2317</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	<u>62</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 8593	החלפה	<u>8593</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 11 02/10/2024	אחמד אבו חוסיין	02/10/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	חוות דעת מיקרו-אקלים	12: 30 09/07/2024	פראס אבו דיאב	09/07/2024		1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח תנועה	14: 03 21/08/2024	מחמד עמרו	21/08/2024		1: 500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 02 02/10/2024	אחמד אבו חוסיין	02/10/2024		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
מר	פרטי	עאמר אבו דהים			ירושלים	ההגנה	21	02-5717372	02-5757370	amer@nrrto urism.com
מר	פרטי	מוחמד מנצור			ירושלים	א-זאויה אלהינדיה	65			info@olcity jr.com
מר	פרטי	דאוד עבידאת			ירושלים	גיבל מוכבר		050-5466184	02-6274224	kmalabedat @yahoo.co m

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	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g mail.com
מר	יועץ סביבתי	פראס אבו דיאב	20431347		ירושלים	ג'ורג' אדם סמית		02-5393355		feras.diab@j dc.ltd
מודד מוסמך	מודד	עבד אלפתאח אללאווי	1636	בית אלמקדס למדירות והנדסה	ירושלים	דרך שועפאט		02-6276585		aalawzi@yah oo.ca
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yar den-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

1. הקמת 2 מבנים למלונאות ומבנה לשימוש עירוני מעורב למגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור.
2. הקצאת שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור לשימוש תרבות, חברה וקהילה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למלונאות, לשטח עירוני מעורב ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד מדרך מאושרת לעירוני מעורב.
3. קביעת הוראות בינוי להקמת 2 בתי מלון בתאי שטח מס' 1 ומס' 2.
4. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה למגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 3.
5. קביעת הוראות בגין שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 4.
6. קביעת שטחי בניה מירביים.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת מספר יח"ד מירבי יח"ד מתוכם 20% יח"ד קטנות.
9. קביעת מספר קומות מירביים.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת תנאים בהליך רישוי.
12. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
13. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
14. קביעת הוראות הפקעה לצרכי ציבור.
15. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	3
מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	3
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	3
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	442	5.95
שטח ציבורי פתוח	6,993	94.06
סה"כ	7,435	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,546.14	61.15
עירוני מעורב	1,800.78	24.22
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,087.26	14.63
סה"כ	7,434.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מסחר בקומה קרקע ובקומה המשיקה לציר הרק"ל, מגורים, תעסוקה ושימוש ציבורי עבור חברה, רווחה וחינוך.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה על מנת להבטיח נגישות לשימושים הציבוריים המיועדים בו. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה. גבולות הבניה בקומת הקרקע ייקבעו כך שיובטח רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות בחזית המשיקה לציר רק"ל. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. גדרות וקירות תמך יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.
ב	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> 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
ג	פרוגרמה לשטחי ציבור
	<ol style="list-style-type: none"> השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, שטח בהיקף של 441 מ"ר, המצוי בקומה א', מיועד לאשכול מעונות יום וחצר פתוחה. תנאי בהליך רשיוי יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. שטחים אלו מיועדים להפקעה.
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.2.1	שימושים
	חזית מסחרית, משרדי תיירות, בתי מלון, אכסון מלונאי, אכסניות ויחידות אירוח.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. אכסון מלונאי:</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר 2-3 קומות מסד משותפות. משרדי תיירות ושימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התיירות. מסחר - חזית מסחרית לדרך חברון: <ol style="list-style-type: none"> שימושים מסחריים ימוקמו במפלס הרחוב בחזית לדרך חברון, בקומת הקרקע ובממשק עם המדרכה. המרחק בין שני המבנים מעל קומות המסד בתאי שטח 1 ו-2 לא יקטן מ-12 מ'.
ב	שטחים מבונים לצרכי ציבור
	<ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 2, יקצו 300 מ"ר עבור משרדי תיירות. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בתיאום ובפיקוח משרד התיירות.

<p align="center">מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח, גינון, מתקני משחקים, תרבות, חברה וקהילה, מסחר בחזית הפונה לדרך חברון.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מפלסי הפיתוח של השצ"פ יהיו בהתאם למפלסי הפיתוח הסובבים של הרחוב המשיק ויאפשר גישה להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. מתחת לשטח השצ"פ ובמפלס דרך חברון יוקם מבנה ציבורי לתרבות חברה וקהילה.</p> <p>3. במפלס רחוב אל מוטלה תתאפשר הקמת מבואת כניסה לשטח הציבורי בהיקף בינוי של עד 200 מ"ר.</p> <p>4. שטח זה מיועד להפקעה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1		1050	9250										
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1			500										
מלונאות (אכסון מלונאי)	<סך הכל>	1	1500	1050	9750	1200	18000	6	18	(1)	(1)	(1)	(1)		
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	2		1100	19850										
מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות	2			300 (2)										
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	2			1000										
מלונאות (אכסון מלונאי)	<סך הכל>	2	3047	1100	21150	1200	36750	6	18	(1)	(1)	(1)	(1)		
עירוני מעורב	מסחר	3			300										
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	3			441 (2)										
עירוני מעורב	תעסוקה	3		240	2700										
עירוני מעורב	מגורים	3		600	9120										
עירוני מעורב	<סך הכל>	3	1800	840	12561	1200 (3)	21601	6	18	(1)	(1)	(1)	(1)		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4			200	185	2000		1						

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:

- א. בתאי שטח 1 ו-2 ניתן להעביר שטחים עיקריים ושירות מעל קומת הכניסה למתחת לקומת הכניסה.
- ב. בתאי שטח 1 ו-2 ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקרים כשטחי שירות.
- ג. ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן החניה התקף לעת מתן היתרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) שטחי ציבור אלה אינם נכללים באחוזי הבניה המירבים מעל הקרקע.
- (3) היקף זכויות הבניה מעל הקרקע יהיה עד 720% בניה מירבי, למעט שימושים לצרכי ציבור בהיקף של 441 מ"ר. יובהר כי 75% מהשימושים יהיה עבור מגורים.
- (4) 20% יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
- (5) יותר עד 20% בניה מירביים עבור חזית מסחרית לכיוון ציר דרך חברון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	מסחר
<p>1. שימושים מסחריים בקומה המשיקה לציר הרק"ל יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב. 2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 198 3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להוראות המרחביות של עיריית ירושלים. 4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 5. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה.</p>	
6.2	חניה
<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח התנועה מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה. 3. לפחות מעלית אחת תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים וזאת כדי שרוכבי האופניים יוכלו להגיע לחניית האופניים לא דרך רצפת המכוניות.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 2. מיקומי המערכות הטכניות הנדרשות לפרויקט לרבות, מערכות מיזוג, אוורור, חימום וכיוצא בזה יהיו ע"פ דרישת מתכנני הפרויקט ובלבד שהתכנון יכלול פתרונות בנושא רעש ואיכות הסביבה ע"פ התקנות. 3. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור. 4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	
6.4	תנאים בהליך רישוי
<p>1. תנאי בהליך רישוי יהיה תכנון מפורט לחניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה. 2. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עיצוב הבינוי המתוכנן עם אדריכל העיר. 4. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכניות הסדרי תנועה בתיאום עם אגף תושבייה. 5. תנאי בהליך רישוי בתא שטח 3 יהיה אישור תכנון שטח הציבורי מול מחלקת מבני ציבור. תנאי לתעודת גמר יהיה גמר בינוי השטח הציבורי. 6. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1 ו-2 יהיה תיאום התכנון עם משרד התיירות.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר בניה.</p>	
6.6	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	

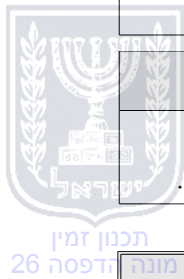


6.7	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבינין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, הוראה זו הינה מחייבת וכל שינוי בשימוש זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. השטחים המיועדים למלונאות הינם מחייבים ולא ניתן להמיר שטחים אלו למגורים וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. שלביות ביצוע התכנית בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהוראות אלו תחשב סטיה ניכרת.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.</p>

6.9	הריסות ופינויים
	<p>המבנים ו/או הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	<p>1. תותר הוצאת היתר בניה לכל תא שטח בנפרד, למעט קומות החניה והמסד בשטח המלונאי.</p> <p>2. בתא שטח 3, אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מבני ציבור.</p>
3	היתר אכלוס	<p>1. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל ע"י מבקש ההיתר בתא שטח מס' 3.</p> <p>2. גמר פיתוח משרדי התיירות בתאי שטח 2.</p> <p>3. נטיעת עצים בוגרים בפועל.</p>



7.2 מימוש התכנית

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

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26