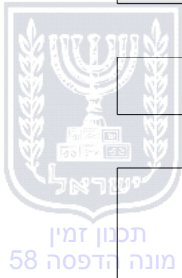


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0252379

תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה תוספת ליחידות דיור, תעסוקה, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת בירושלים.
מיקום התכנית בין הרחובות גולומב ויעקוב פת מול פארק הצבאים.
שטח התכנית הוא כ-8.5 דונם. השטח נמצא בשולי שכונת קטמונים ח.ט. ומהווה חוליה ראשונה בשרשרת המניעה את רעיון בינוי פינוי בינוי.
במצב המאושר השטח מתחלק לאזור מגורים ואזור מסחרי (תכנית 1449).
בתכנית זו המשיקה לציר תנועה ראשי, מוטת תחבורה ציבורית, מהווה פרק עירוני המחבר בין שכונות. התכנית מאפשרת בנייה של 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות ו 2 בנייני מגורים ומסחר בני 9 קומות. סה"כ 292 יח"ד.
בנוסף מתווה שצ"פ הפונה אל שכונת גוננים וכן מבנה עירוני עם שימושים מעורבים של מעונות יום, שלוחת מתנס, אולם רב תכליתי ומעונות סטודנטים.
תמהיל הדירות נותן מענה לצורך של שילוב דירות קטנות יחסית בבינוי יחד עם דירות גדולות יותר וכן מאפשר חללים לתעסוקה בקומת המסחר העליונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת

מספר התכנית 101-0252379

1.2 שטח התכנית 8.047 דונם

1.4 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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218770
קואורדינאטה Y	629338

1.5.2 תיאור מקום

צומת פת (השטח הנמצא דרומית לפינת רחוב גולמב ורחוב פת).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גולמב		
ירושלים	פת יעקב		

קטמונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק		1, 68-69
30170	מוסדר	חלק		3

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1449	9 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



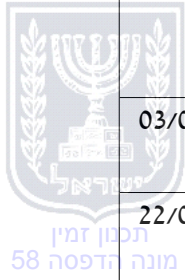
תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/1971	1585	1717	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 1449 בתחומה	החלפה	1449
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב בתחומה	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62 בתחומה	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל בריידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל בריידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/03/2018	גסאן מזאוי	05/03/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי מספר 1	15/03/2018	יואל בריידמן	15/03/2018		1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	05/03/2018	ראובן אלסטר	04/07/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח איחוד וחלוקה מחדש	20/12/2017	ראובן אלסטר	20/12/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	אישור קיום פתרון קצה לביוב	28/06/2015	אברהם שמעון בלאו	11/06/2015	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית לנספח הניקוז	28/06/2015	אברהם שמעון בלאו	09/06/2015	14	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח עצים	14/07/2015	רקפת הדר גבאי	30/06/2015		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	14/07/2015	רקפת הדר גבאי	30/06/2015	44	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	(1)	1	02-6296666	02-6297777	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6297777	
בעלים				ר.מ.י.	ירושלים	(2)	216	02-6208422	02-6208427	

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: ת.ד. 2600.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910367	02-9920261	office@ag-br.com
	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	מסילת ציון)	176	02-9910721	02-9920261	office@ag-br.com
	אדריכל	מטיאס וייסבאום	121155	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910721	02-9920261	matias@ag-br.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהם שמעון בלאו	2424830	א. בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	(2)	7	02-6769284	02-6763081	ce@blau-eng.co.il
דוקטור / אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	(3)	34	02-5703325		dryy@zahav.net.il
דוקטור / גיאולוג	גיאולוג	עוזי זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez-eqint.net
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(4)		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי	35760		נצרת	(5)	59	04-6466401	04-6467119	y_mak@barak.net.il

(1) כתובת: הר יעלה 176.

(2) כתובת: העירית 7, גילה, ירושלים.

(3) כתובת: שורק 34/11 צור הדסה 9987500.

(4) כתובת: ת.ד. 8064.

(5) כתובת: ת.ד. 12790.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ודרך מאושרת למגורים ומסחר תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושצ"פ.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 5 בניינים בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 הגדלת זכויות בנייה .

2.2.4 קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.5 הגדלת מסי יח"ד מ-60 ל-296.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.2.8 קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.

2.2.9 קביעת הוראות בדבר שימור, העתקה ועקירת עצים.

2.2.10 קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מוצעת	30 - 32
מגורים מסחר ותעסוקה	1, 2
שטח ציבורי פתוח	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	30
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
זיקת הנאה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	31
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
מבנה להריסה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	10
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	31, 30
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	32 - 30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	7,443.67	92.50
דרך מאושרת	604	7.51
סה"כ	8,047.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	953.29	11.85
דרך מוצעת	1,606.75	19.97
מגורים מסחר ותעסוקה	4,220.71	52.45
שטח ציבורי פתוח	1,266.92	15.74
סה"כ	8,047.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר ותעסוקה (כגון חנויות טובין, ממכר מזון, משרדים שונים, בנק, וכד').
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>בשימושים המותרים באיזור זה לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע חומרים מסוכנים כהגדרתם בנססח א' ו'ב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור של המחלקה לאיכות הסביבה לכל שימוש שאינו מגורים או משרדים.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי, נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי.</p> <p>תא שטח מספר 1:</p> <p>תותר הקמת 2 בניינים רבי קומות למגורים ומסחר בני 30 קומות על קרקעות ו-5 קומות תת קרקעיות.</p> <p>בקומת הקרקע במפלס הרחוב תבוצע ארקדה מקורה בשטח של זיקת הנאה למעבר רגלי בתוך תחום תאי השטח כמסומן בנספח הבינוי. בקומה זו וקומה מעליה יותרו שימושים למסחר ותעסוקה, וכן לובי לכניסה למגורים.</p> <p>בקומות שמתחת למפלס הקרקע יותר הקמת חניון בן 5 קומות ובו שטחי חנייה מחסנים וטכני:</p> <p>מפלס הגג העליון יהיה כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>שטחי הבנייה המותרים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>קווי הבניין יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>השימושים המותרים בקומות הקרקע ובמפלס הרחוב בכל מבני המגורים, לכל אורך רחוב פת וגולומב, לרבות בפינת הרחוב יהיו שימוש מסחרי ו/או תעסוקה.</p> <p>בתא שטח מס 1 יותר שימוש לתחנת שנאים. מבנה השנאים יהא תת קרקעי, כחלק מהמבנה. הכניסות לבני המגורים יהיו מכיוון הרחבה המצויינת בנספח הבינוי.</p> <p>תא שטח מספר 2:</p> <p>תותר הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר בני 9 קומות על קרקעות ו-3 קומות תת קרקעיות.</p> <p>בקומת הקרקע במפלס הרחוב תבוצע ארקדה מקורה בשטח של זיקת הנאה למעבר רגלי בתוך תחום תאי השטח כמסומן בנספח הבינוי. בקומה זו וקומה מעליה יותרו שימושים למסחר ותעסוקה, וכן לובי לכניסה למגורים.</p> <p>המרחק בין המבנים לא יקטן מ' 8 מ' למבנים נפרדים, ותנתן אפשרות לחיבור בין המבנים בקומות שמעל לקרקע.</p> <p>בקומות שמתחת למפלס הקרקע יותר הקמת חניון בן 5 קומות ובו שטחי חנייה מחסנים וטכני.</p> <p>יותר שימוש לתחנת שנאים. מבנה השנאים יהא תת קרקעי, כחלק מהמבנה.</p> <p>מפלס הגג העליון יהיה כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>שטחי הבנייה המותרים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>קווי הבניין יהיה כמצוין בתשריט.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>השימושים המותרים בקומות הקרקע ובמפלס הרחוב בכל מבני המגורים, לכל אורך רחוב פת וגולומב, לרבות בפינת הרחוב יהיו שימוש מסחרי ו/או תעסוקה. הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, ובכלל זה לזיקת הנאה להולכי רגל, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. הגשת תכניות פיתוח בתאום עם מהנדס העיר עבור תא שטח 10. התכנון יכלול בין היתר: מפלסי פיתוח, קירות תומכים, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, ספסלים, ריהוט אמצעי הצללה ומתקני משחקים.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p> <p>6. תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת פיתוח זיקת הנאה למעבר רגלי, פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בנייה הוא תאום עם תכנית אב לתחבורה כולל הצגת רחבות כיבוי אש המתואמות לתכנון הרכבת. לא תותר חדירת אלמנטים קונסטרוקטיביים לתחום תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 1 ו 2 יהיה המצאת חוזה בין מגישי הבקשה להיתר בנייה לבן חברת ניהול פרטית המפרט את אופן הסדרת אחזקת השטחים הציבוריים הפרטיים וכן את שטחי האיזורים בהם יש זיקת מעבר רגלי להולכי רגל. כמו כן יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו את אופן פינוי אשפה, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. השימושים בשטחי המסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.1</p>
<p align="center">שילוט וסימון</p> <p>ד בתא שטח מס-1 נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות I-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות I-864 בפינות מנוגדות), וזאת לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה(ת"י 5139).</p>	
<p align="center">דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>מעונות יום, בית כנסת, שלוחת מתנ"ס, אולם רב תכליתי ומעונות סטודנטים. תותר גמישות למיקום השימושים בבניין.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א תא שטח מספר 3: תותר הקמה של בניין בן 7 קומות על קרקעיות, קומה תת קרקעית בחלקה לשימושים עקריים וחנייה ו-4 קומות תת קרקעיות לחנייה טכני ומחסנים. שטחי הבנייה המותרים ומספר יחידות הדיוור יהיו כמפורט בטבלה 5. קווי הבניין יהיה כמצוין בתשריט.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורם. 2. תיאום התכנון עם המחלקה למבני ציבור וקבלת אישורם טרם קבלת היתר בנייה. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך חנייה. ציון מיקום יח' מיזוג האויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורת של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית ועל חשבונם. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל התקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. לא יותר מיקום חדרי אשפה בהיקף העולה על 10% מאורך החזית בבניין. 6. תנאי לקבלת היתר בנייה בתא שטח 3 יהיה הסדרת הגישה לחנייה מתא שטח מס 1 ע"י תכנית שתאושר ע"י מח תוש"יה.</p>	



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.</p> <p>2. יותר שימוש לתחנת שנאים. מבנה השנאים יהא תת קרקעי.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"ע, עם מינימום מפלסים, למיצוי מקסימלי של שטחו.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>תותר מעבר רכב כיבוי והצבת רחבת כיבוי אש בתחום השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p>חשמל</p> <p>תנאי להיתר בנייה לתחנת שנאים בשצ"פ יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. המעבר הקיים מרחוב פת לרחוב השומר ישמר בפיתוח השצ"פ כדרך להולכי רגל. במהלך בניית המבנים הסמוכים יובטח מעבר בטוח להולכי רגל בתחום זה. תוכן תכנית בטיחות לעת מתן היתר הבנייה כדי להבטיח את קיום המעבר בטוח ככל הניתן במהלך הבנייה.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכניות פיתוח ואישורה ע"י מח' שפ"ע בתאום עם מהנדס העיר עבור תא שטח 10. התכנון יכלול בין היתר: מפלסי פיתוח, קירות תומכים, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, ספסלים, ריהוט אמצעי הצללה ומתקני משחקים.</p> <p>נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית יהיו ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרה בחוק התכנון ובנייה התשס"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	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)	5	30 (2)		232	41	42302	9822		5220	(1) 27260	2315	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1533			(4) 530	1013		1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5)	(5)	(5)	(5)	5	30	112.5	230	41	43845	9822		5750	28273		1	סך הכל	מגורים מסחר ותעסוקה	
									64			1280	5760	1905	2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1854		(8) 509	(7) 299	(6) 1046		2	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5)	(5)	(5)	(5)	4	9	36.05	64	50	18544	9650	509	1579	6806		2	סך הכל	מגורים מסחר ותעסוקה	
(9)	(9)	(9)	(9)	4	7	27.55		60	8226	4710	460	571	2485	953	3	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
									110	110					10	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
2784	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
768	2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
276	3	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
	10	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השירות העל קרקעיים בתאי שטח כוללים שטחי ארקדות ומעברים ציבוריים במפלס הרחוב.
- יותר שטחי המרפסות בשטח 12 מ"ר לכל יחידת דוור.
- תותר תוספת שטחי חנייה תת קרקעים בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי בנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה בתכנון ממ"ק. אם יתוכננו ממ"דים יומרו שטחים עקרים לשטחי שירות..
- (2) 29 קומות מגורים מעל 1-2 קומות מסחר במפלס הרחובות הסמוכים.
- (3) כמתואר בתשריט.
- (4) את שטחי הארקדות למסחר יהא ניתן לצרף לשטחי המסחר באישור מהנדס העיר..
- (5) כפי שמשומן בתשריט.
- (6) יותר שטחים בקומות גלריה. שטחים אלה במניין שטחי המסחר..
- (7) את שטחי הארקדות יהא ניתן לצרף לשטח המסחר באישור מהנדס העיר..
- (8) בקומות פריקה וטעינה. יותר להמיר שטחים אלו אל מעל הקרקע..
- (9) כמשומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. לא יותר מיקום חדרי אשפה בהיקף העולה על 10% מאורך החזית של הבניין.

6.2 קווי בנין

1. קווי הבניין המירביים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה.
2. קווי הבניין התת קרקעים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים.
3. יובהר בזאת כי ניתן יהיה להבליט מרפסות זיזיות מעבר למישור החיצוני של בניין בשיעור של עד 2 מ'. הפתרון העיצובי של המרפסות הזיזיות יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מי מיטעמו.
4. פתרון מרפסות הסוכה יהיה בתוך תחום קווי הבניין. פתרון מרפסות הסוכה יהיה טעון מהנדס העיר או מי מיטעמו.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בנייה יהא תיאום תכנון ואישור של תכנית האב לתחבורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הנחיות בעניין נטיעת עצים בוגרים ודרישת מח' שפ"ע בעיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום העיצוב האדריכלי של המבנים תוך הקפדה על מצויינות אדריכלית, עם מהנדס העיר או מי מיטעמו.
4. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול התיחסות לגבי מפגעי רעש, איכות האוויר, ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
5. תנאי למתן היתר יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בדבר השימושים במסחר.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי, בהבטים של עבודות החפירה והבנייה, רעש, איכות האוויר, ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תכנית הפיתוח ע"י מהנדס העיר או מי מיטעמו. תכנית זו תבטיח נגישות ישירה להולכי רגל מרחוב פת לבנייני המגורים.

6.4 איחוד וחלוקה

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום תצ"ר שתודש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור בועדה המקומית. מגרשים המסומנים בנספח איחוד וחלוקה יחולקו בהסכמת הבעלים וירשמו בהתאם לטבלת איחוד והחלוקה בהסכמת הבעלים בנספח איחוד וחלוקה. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.5 חניה

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה לבניינים בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף למועד הוצאת ההיתר.
2. מס מקומות החנייה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
3. תותר תוספת שטחים/קומות לחנייה כדרישת התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
4. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

6.5	חניה
	<p>5. בקומות החנייה תהא הפרדה בין החנייה למסחר לבין החנייה למגורים.</p> <p>6. ברמפת הכניסה לחניון יבנו אלמטים אקוסטיים אפקטיביים על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנים המתוכננים.</p> <p>7. לא תתאפשר גישה לחנייה מרחוב גולומב אלא לאחר השלמת ביצוע ההפרדה המפלסית בצומת גולומב/פת.</p> <p>8. הכניסה לכל החנייה הציבורית ולכל תוספת החנייה בשטח (ר' טבלת חנייה) תתאפשר לכלל הציבור, ותוכל להיות בתשלום. סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>9. לא תותר הסדרת חנייה פרטית במספר העולה על תקן החנייה לעת מתן היתר בנייה, ו/או על הרשום בנספח התנועה.</p> <p>10. רמפת הגישה לחנייה המשמשת את השטח הסחיר יהיו בתחום המגרשים הסחירים בלבד.</p>



6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי למתן היתר איכלוס יהא השלמת הבצוע של המתואר בסעיף 6.12 סעיפים 2-3.</p>




6.7	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י משיגי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י משיגי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניתם וחייבונם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת ערבויות מתאימות לקחיטת עצים המועתקים והעברתם בהתאם לתזמון ולמפרט האגרונומי שיהווה חלק מהיתר הבנייה.</p> <p>באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>



6.8	זכות מעבר לרכב
	<p>1. תותר מעבר רכב במפלס החנייה העליון בתא שטח 1 לתא שטח 2 ו-3 לצורך כניסה לחניונים של תאי שטח 2 ו-3, בהתאם לסימון בתשריט, להבטחת המעבר תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי משיגי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>



6.9	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי משיגי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר רגלי ברוחב המצוין בתשריט המסדיר הרחבת המדרכה לאורך רחוב פת ובצומת גולומב.</p>

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.10</p> <p>ייותרו לפחות 15% 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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>תקשורת</p> <p>6.11</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>חשמל</p> <p>6.12</p> <p>א. כל רשתות החשמל ותקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות. ב. על היזם לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתרי בנייה. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית. ג. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם. ד. לאספקת החשמל למתחם יש צורך ב-2 תחנות שנאים עבור 2 שנאים כל אחד. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים וימוקמו בתא שטח 1, או 2 או בתחום השצ"פ. ה. שטחי הבנייה של חדרי השנאים יהיו כמפורט בטבלה 5. ו. מידות שטח עבור חדרי שנאים 5.50 * 20.20 מטר. ז. תנאי למיקום חדרי שנאים אפשרות לכניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדים חח"י. ח. תנאי למתן היתר בנייה בכל בניין במתחם - אישור בכתב מחח"י מחוז ירושלים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>עתיקות</p> <p>6.13</p> <p>1. תחום התכנית הינו חלק משטח שפרטיו מפורטים להלן: 27312/0 "ירושלים, מלון הולילנד" י"פ: 4923 עמ" 4969 מיום 2000-9-26 והינה אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תיהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

<p>6.14 סטיה ניכרת</p> <p>20% מהדירות בכל בניין תהיינה דירות קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר. תמהיל זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. במפלס הקרקע לכל אורך רחוב יעקב פת, לרבות בפינת הרחוב, יהיו שימושי מסחר ו/או תעסוקה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה תהייה סטייה ניכרת.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פסולת בניין</p> <p>א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. 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>	<p>6.15</p>
<p>6.16 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 היטל השבחה</p> <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>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית הפיתוח להיתר בנייה תבטיח נגישות ישירה להולכי רגל מרחוב פת לבנייני המגורים ו/או השצ"פ שמול תחנת הרכבת המתוכננת בסמוך. תכנית הפיתוח תאושר לעת מתן היתר בנייה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 איכות הסביבה</p> <p>1. מערכות האיוורור והמיזוג של שטחי המסחר יהיו בקומת החניון העליונה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון איוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>2. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכתלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיא הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם בתקני השהיה מתאימים במגרשים הפרטים, באישור המח' לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיא מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. בקומות החנייה תהא הפרדה בין החנייה למסחר לבין החנייה למגורים.</p> <p>6. לא תותר הקמה של חדרי שנאים במבנה נפרד על קרקעי אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום ואישור חברת החשמל והמחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. שטחי הבנייה של חדרי השנאים יהיו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p>	<p>6.19</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה	אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין נטיעות, גינון, אזורי משחקים, איזורי ישיבה והצללה, שבילי הולכי רגל, וכדו'. הפיתוח המוצע יכלול גם את השטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה, ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצ"פ.
2	קבלת טופס איכלוס	ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע של התכנית תוך 7 שנים מאישורה.
הבנייה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים.

