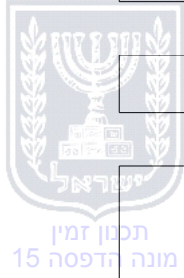


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0533711

תכנית לתוספת זכויות בהתאם למדיניות רק"ל, מקור חיים 62



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:  
01/10/2017

להפקיד את התכנית  
25/04/2018

תאריך מ"מ 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

בחלקה מאושרת תב"ע מס' 13985 המגדירה בינוי למגורים, מסחר ומוסדות ציבר לאחר אישור התכנית הופקדה מדיניות הרכבת הקלה על פיה ניתן להגיע ל- 440% על פני 12 קומות בהתאם למדיניות זו ונו מגישים תב"ע להגדלת שטחי הבינוי תוך שמירה על קווי בנין, תכנית, וייעודים ללא פגיעה בפיתוח השטח אשר אושר בתב"ע המאושרת עבור הטיילת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תכנית לתוספת זכויות בהתאם למדיניות רק"ל, מקור חיים 62

מספר התכנית 101-0533711

1.2 שטח התכנית 1.155 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 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	219999
	קואורדינאטה Y	628755

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	336	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2017	2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0209593
02/12/2015	1462	7157	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 13985 לעניין שטחים, מס' יח"ד, גובה וקומות	שינוי	13985
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב, הוראות 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/04/2018	יצחק קטורזה	11/03/2018	3	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11/03/2018	יצחק קטורזה	26/06/2017		1: 100	מחייב	הוראות פיתוח
לא		27/03/2018	יצחק קטורזה	27/03/2018		1: 200	מנחה	טבלת שטחים
לא		06/06/2017	ראובן אלסטר	06/06/2017	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
	פרטי			מקור חיים נדל"ן 2016 בע"מ	בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				מקור חיים נדל"ן 2016 בע"מ	בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

**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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	הנדסאי	צביקה רוזנבלום	19218		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 זכויות וקומה לתכנית מאושרת .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' הקומות מ-11 קומות ל- 12 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים
2. הגדלת שטחי הבניה.
3. קביעת מס' יחידות הדיור על 52 יח"ד.
4. קביעת הוראות לחניה במגרש.
5. קביעת הוראות לענין חזית מסחרית.
6. קביעת הוראות לשימוש ציבורי בקומת המסד .
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת תנאים לפיתוח שטח בהתאם לתכנית 13985.
10. קביעת שטחי מרפסות זיז בנוסף לשטחי הבניין .
11. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,130	מגורים ומבנים ומסדות ציבור
100	1,130	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,141.81	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,141.81	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים                      ב. מסחר                      ג. מבנה ציבור עבור חברה קהילה ותרבות לשימושים כגון: פעילות למועדונית, מרכז לגיל השלישי, חוגים, סטודיו לאומנות ו/או מחול, הממוקם במפלס 3.50- ויחול עליו ס' 6.2 בהוראות התכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.                      ב. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.                      ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.                      ד. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. מעלית הרכב תהיה בהתאם לקו הבניין העילי כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלסי הפיתוח ומפלסי המסחר המופיעים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הינם מחייבים.                      2. החזית המסחרית ומפלסי הפיתוח הצמודים לה יהוו המשך ישיר של השצ"פ והמדרכות בהתאם להיתר 2012/0415.00, במידה ומפלסי הפיתוח ישונו עפ"י ההיתר- ישונו המפלסים בתכנית זו בהתאם, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                      3. מפלסים אלו יהיו מחייבים, כל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.                      4. לאורך ציר השצ"פ ברחוב התנופה כל חללים מעל הקרקע יהיו עבור שטחים ציבוריים/מסחריים בלבד.                      5. לאורך רחוב מקור חיים ינטעו עצים בוגרים בתוך תחום התכנית. לאישור שפ"ע.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו של יותר מ 50 ס"מ תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002                      ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובהוראות התכנית סעיף 4.1.2 ח. הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2001.                      ג. לא יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבנין המוצעים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2001.                      ד. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטיה משלביות זו תיחשב כסטיה ניכרת.                      ה. מפלסי הפיתוח המחייבים המסומנים בנספח הפיתוח הינם מחייבים וכל סטיה ממפלסים אלו</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ו. הוראות "פיתוח וחזית מסחרית" הינן מחייבות וכל סטיה מהוראות אלו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ז. השימושים המפורטים בטבלה 4.1.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהוראות אלו תחשב סטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי המצוי בקומת המסד במפלס 3.50- של הבניין והיקפו 200 מ"ר יותר שימוש למבנה ציבורי בלבד.</p> <p>ב. המקום יהיה בקומת הקרקע, מיקום נגיש לבעלי מוגבלויות.</p> <p>ג. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת משאר הדיירים.</p> <p>ד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות ס' 6.2 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. השטח יכולו חדר פעילות + שירותי נכים, מרחב מוגן שימש גם כחדר הנהלה, פינת מטבחון כחלק מחלל הפעילות.</p> <p>ו. היתר הבניה יכלול חניית נכים ושריון מקומות חניה עפ"י תקן החניה.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין המירבים בתשריט הנם מחייבים.</p> <p>קו בנין (קו נקודה) הוא עבור בניה מעל ה 0.00 לרבות מרפסות.</p> <p>קו בניין תת קרקעי הוא עבור בניה לחניה, מחסנים ושטחי מסחר ושטחי ציבור עד מפלס 0.00.</p> <p>קו בניין עילי (קו נקודתיים) מתייחס למתקן החניה עד למפלס 3.50 +.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרושו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' בינוי מבני ציבור לעניין אישור תכנון המרחב הציבורי בהתאם לסעיף "מבנה ציבור".</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצורכי ציבור בדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מובנה בקומת המסד כלפי רחוב התנופה במפלס 3.50- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ו. תנאי לדיון בועדה המקומית יהיה תיאום עם אדריכל העיר לנושא חזיתות ועיצוב המבנה.</p> <p>ז. תנאי להיתר יהיה קבלת חוות דעת פקיד היערות והטמעתה לעניין עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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>
יב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. בהחזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יותר פעילות מסחר, פנאי, תרבות ומשרדים למקצועות חופשיים.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ-1980.</p>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. מתקני התקשרות בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר בתחום המגש יופנו לשטח ציבורי פתוח סמוך או למתקן החדרה סמוך, לצרכי השאייה החדרה והעשרת מי תהום עפ"י תמ"א 4/ב/34</p>
טו	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ה-1980.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		17.47	201.84	12.37	189.47			מגורים ומבנים ומוסדות ציבור				
(2)	(1)	(1)	3	12	41.9	52	38.02	615.81	7112.64	2280.3		1302.66	3529.68	1155	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
								21.57	249.21	12.38	236.83				מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
334.61	(3)	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.  
שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י התשריט.
- (2) עפ"י התשריט.
- (3) עפ"י התשריט

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לשטח התחום בגבול פיתוח בנספח פיתוח על פי העקרונות שנקבעו בו ובהוראות התכנית בסעיף 4.1.2
3	תנאי לטופס אכלוס	השלמת פיתוח תחום הפיתוח הנ"ל בפועל ועל פי תכנית הפיתוח שבנספח הפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
4	תנאי למתן היתר בניה למגורים	הגשת היתר עבור השטח למבנה הציבור בתחומו והריסת המבנים המסומנים להריסה בסמוך לגבול התוכנית באזור הפיתוח המוצע בתכנית.
5	תנאי לטופס אכלוס למגורים	קבלת טופס איכלוס עבור השטח למבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ונטיעת עצים לאורך רחוב מקור חיים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה