

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0697524

הרחבה ופיצול יח"ד קיימת ותוספת יח"ד ברח' אלגזי 8, זכרון משה, ירושלים.



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה יושב על חלקה צרה וארוכה עם חזית לרחוב אלגזי וחזית לרחוב חפץ חיים. במבנה קומת מרתף המהווה קומת קרקע מקורית ומשמשת כד בפועל, קומה א' - הסטורית, והבינוי קיים בקומה השלישית איננו הסטורי, ככל הנראה משנות החמישים.

במבנה היה קיים היתר 12/123 - שבוטל עפ"י החלטת וועדת ערר בתאריך 24/6/15. לאחר מכן הוגשה בקשה להיתר 15/202 לתוספת ח. מחוזק בקומה השלישית, אך הבקשה נדחתה בטענה שהקומה הקיימת הינה בסטייה ניכרת. בהחלטות הוועדה נרשם כי לאחר שהתכנית הנוכחית תעבור את שלב ההפקדה ניתן יהיה לחזור למחלקת הרישוי ולחדש את הבקשה להיתר.

חתך התכנית מציג בנין בן 3 קומות וקומת גג רעפים למגורים לכוון רח' אלגזי, ו 4 קומות וקומת גג רעפים למגורים לכוון רח' חפץ חיים. תכנית זו משתווה לתכנית 53272 שהוגשה ברח' חפץ חיים 38,40 המציגה אף היא חתך זהה.

תכנית זו מציעה תוספת קומה ותוספת חלל גג רעפים למגורים - לשם פיצול והרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד חדשה במסגרת 50 מ"ר המותרים בבניה שאינה רוויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבה ופיצול יח"ד קיימת ותוספת יח"ד ברח' אלגזי 8, זכרון משה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0697524 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.108 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220475 קואורדינאטה X

632700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלגזי 8, זכרון משה, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה זכרון משה, רח' אלגזי 8, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	לא מוסדר	חלק	103	115

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 12



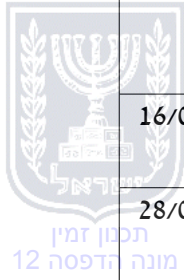
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
2874	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2874 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 ממשיכות לחול.	2948	2574	28/07/1983
2874 / א	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2874 א בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 א ממשיכות לחול.	3552	1968	13/04/1988
2874 / ב	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2874 ב בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 ב ממשיכות לחול.	4314	3751	22/06/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/07/2019	מרים צנעני	18: 04 03/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/07/2019	מרים צנעני	10: 09 01/08/2019		לא

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	02-6296333		
	פרטי	שמעון ארלנגר			ירושלים	אלגזי	8	054-8519289		a6256644@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296333		
בעלים		רבקה ארלנגר			ירושלים	אלגזי	8	054-8519289		a6256644@gmail.com
בעלים		שמעון ארלנגר			ירושלים	אלגזי	8	054-8519289		a6256644@gmail.com
בעלים		טובה כהן			ירושלים	אלגזי	8	073-7530930		hb3101930@gmail.com
בעלים		שאול כהן			ירושלים	אלגזי	8	073-7530930		hb3101930@gmail.com

(1) כתובת: כיכר ספרא ירושלים.

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	אילן אפרת		פרטי	ירושלים	(1)	9	073-7530930		hb3101930@g mail.com
	מתכנן	מרים צנעני	42728	פרטי	ירושלים	תכלת מרדכי (2)	21	053-3101930		hb3101930@g mail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048	פרטי	ירושלים	טהון	14	02-6413002		bottimadidot @gmail.com

(1) כתובת: נרקיס 9.

(2) כתובת: קומה 9 חדר 922.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

פיצול והרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד חדשה ברח' אלגזי 8, זכרון משה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. פיצול יח"ד קיימת.
3. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת.
4. תוספת יח"ד חדשה במסגרת 50 מ"ר המותרים בבניה שאינה רוויה.
5. תוספת מחסן בקומת מרתף עבור יח"ד קיימת.
6. קביעת שטחי בניה מירביים.
7. הגדלת מס' הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה (0.00) מ 2 קומות ל 3 קומות וגג רעפים למגורים.
8. הגדלת מס' יח"ד מ 3 ל-5 יח"ד.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.06	6.54	דרך
93.94	101.36	מגורים ד'
100	107.9	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.06	6.54	דרך מאושרת
93.94	101.36	מגורים ד'
100	107.9	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:	
1. תוספת מחסן בקומת קרקע (מפלס +0.00) בהתאם למפורט בנספח הבינוי -נספח מס' 1.	
2. צרוף חלל בור מים קיים לשטח דירה קיימת בקומת הקרקע (מפלס +0.00) לשם הרחבת יח"ד, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי -נספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.	
3. תוספת בניה בקומה א' (מפלס +3.50) לשם הרחבת יח"ד קיימת - בהתאם למפורט בנספח הבינוי -נספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.	
4. פיצול יח"ד קיימת (יח"ד מס' 3) בקומה ב' (מפלס +7.70) ל-2 יח"ד - בהתאם למפורט בנספח הבינוי -נספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.	
5. תוספת בניה בקומה ב' (מפלס +7.70) לשם הרחבת יח"ד קיימת (יח"ד מס' 3) והמפוצלת (חדשה-יח"ד מס' 4) - בהתאם למפורט בנספח הבינוי -נספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.	
6. תוספת שתי קומות עליונות במפלסים +11.30, +14.53 לשם הרחבת יח"ד קיימת (יח"ד מס' 3) ולשם תוספת יח"ד חדשה (יח"ד מס' 5) הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.	
ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:	
מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, גובה קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.	
ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט כקו-נקודה, בצבע תכלת.	
ד. זכויות בניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 5 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח..	
ו. סטיה ניכרת:	
1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ז. העתקת מותקנים משותפים אל קומת הגג:	
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.	
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
הוראות בינוי	ב



4.1	מגורים ד'
	<p>1. חזיתות המבנה תנוקנה מכבלים ומערכות חימוניות.</p> <p>2. קירות חימוניים יבנו באבן בסתות תלטיש או טובזה או מוטבה או חמי אסורה בניה באבן מנוסרת חלקה.</p> <p>3. פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ- 15 סמ' ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.</p> <p>4. פתחי הבנין יהיו מאבני משקוף ומזוזה (קלבות ארקות) בעומק של 15 סמ' לפחות</p> <p>5. משקופי הפתחים יקבלו טיפול של קשתות עגולות או שטוחות או של אבן קרה (אטבה).</p> <p>6. רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.</p> <p>7. ארגז הרוח של הרעפים יהיה מעץ.</p> <p>8. הגדר בשתי החזיתות תבנה משלוש שורות אבן מרובעת ומסותתת ומעליהן סורג בסגנון האפייני לשכונה, בהתאם לגובה ולאופי סגנון הגדרות הקיימות בסביבה, הכל בתאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>9. אבן הקדקד (קופינג) של הגדרות והמעקות תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 7 סמ' לפחות.</p> <p>10. הנטיעות תהינה של עצים בני 3 שנים לפחות.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>א. חזיתות הבניה ההיסטורית המסומנות בסגול מיועדות לשימור על כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים.</p> <p>ב. לא תותר פגיעה באופיו של מבנה לשימור ובאלמנטים המקוריים הקיימים לרבות פרטי האבן, פתחים, סורגים ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה יש לבצע עבודות שיקום לחזיתות האבן והחומה, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית לרבות אלו המסומנות בנספח הבינוי בצהוב.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מח' השימור לתכנית המוצעת.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ד'
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, וסימון פרטי בניה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית 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 סולארים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה - תיהנה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיקו במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים-תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים:</p> <p>4.1.2.א.ה. רישום הערת אזהרה,</p> <p>4.1.2.א.ה. העתקת מתקנים על הגג,</p> <p>4.1.ח.3. דרכים וחשמל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת המידע בדבר הצורך/פטור בהסדר רישום השטח.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
32.11	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	5	78.78	0	0	69.82	344.55	101.36	אלגזי 8	1	מגורים	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לנספח הבינוי-נספח מס' 1.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 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	הבניה תעשה בהינף אחד	ללא דילוג קומות.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.