

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0825489

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בשכונת שועפאט



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 :

19/11/2020

להפקיד את התכנית

21/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש ממוקם בשכונת שועפאט.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה (הגדלת מס' קומות ו מס' יח"ד)
3. מוצע הקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית :

1. החלקה 60 מוגדרת כאזור מגורים 1 מיוחד לפי תכנית במ/3456 א' החלה על המקום.
2. אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית 3456 א' הינם 75% בלבד משטח המגרש נטו, גובה בניה עד 3 קומות ומס' יח"ד עד 6 יח"ד. אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.
3. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' כמו כן התכנית.

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בשכונת שועפאט	101-0825489	
מספר התכנית	0.893 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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

221975 קואורדינאטה X

635225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלמסק 8, שכונת שועפאט, ירושלים

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	אלמסק	8	

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק	60	

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

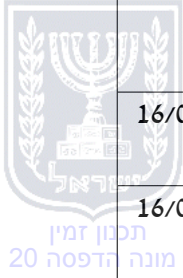
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3456/א	החלפה	במ/3456/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 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			מועתאז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתאז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	12: 10 24/05/2021	מוחמד חמאדה	23/05/2021	1	1: 100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מחייב לעניין קווי בניית גובה מבנה ומס' קומות	15: 33 25/05/2021	מועתאז לאפי	23/05/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	18: 08 11/04/2021	מוראד מחיסן	01/04/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	13: 01 24/05/2021	אדיר אלוס	28/12/2020	11	1: 1	מנחה	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
	פרטי	אוסאמה סלאח			ירושלים	(1)	4	02-6278880	02-6278880	os-eci-eng@hotmail.com
	פרטי	נאסר סלאח			ירושלים	(2)	4	02-6278880	02-6278880	os-eci-eng@hotmail.com
	פרטי	יאסר סלאח			ירושלים	אלמסק (3)	8	02-6278880		os-eci-eng@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: רחוב אזהרה 04, ירושלים.
- (2) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: רחוב אזהרה 04, ירושלים.
- (3) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: רחוב אלמסק 8, שכונת שועפאט, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	מועתאז לאפי	11541219		ירושלים	(1)		02-5820940	02-5820940	mo3lem.lhandasa@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יועץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית (2)	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
מהנדס דרכים	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	8100763	דילתא שירותי הנדסה	ירושלים	(3)		02-6718565		m.r.hamadeh@hotmail.com
מהנדס	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(4)	24	02-5321440		morad1976@gmail.com

(1) כתובת: רחוב א זהרה 2 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב הנורית 102, משוב חגור.

(3) כתובת: צור באהר, ירושלים.

(4) כתובת: רחוב מנויר חסן 24, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1מיוחד, לאזור מגורים ב.
2. קביעת קווי בנין חדשים.
3. קביעת בינוי עבור בנין חדש למגורים לשם יצירת 12 יח"ד.
4. קביעת מס' קומות מירבי ל 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס איכלוס.
8. קביעת הוראות בגין גדרות ומחסן להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

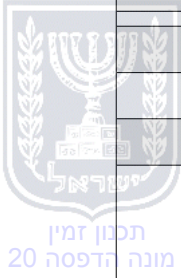
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55.07	5.81
מגורים 1 מיוחד	893.14	94.19
סה"כ	948.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.07	5.81
מגורים ב'	893.14	94.19
סה"כ	948.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, קווי בנין התת-קרקעיים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב.</p> <p>ב. מס' הקומות ובגובה הבניה המירביים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות המרפסות המפורטים בסעיף (4.1.2)(א)(2) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרבעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. שתילה חילונית של עצים בוגרים וחיבורם למערכת השקיה פעילה.</p> <p>2. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>





4.1	מגורים ב'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת התכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, שפ"ע, תושבי"ה, נגישות ואיכות הסביבה.</p> <p>4. במידת הצורך ובהתאם לדרישת חברת חשמל, לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה ומתקני מחזור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת תת קרקעית על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח לדרך הגישה ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>9. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב הקיימים, יאפשר נגישות מרבית ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.20 מ'. לעת היתר בנייה.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>12. תנאי להוצאת היתר בניה יהיא אישור התצ"ר.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת מחלקת שפ"ע.</p> <p>2. באחריות הבעלים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>בניה ירוקה</p> <p>ניתן לבצע הבניה על פי תקן בנייה ירוקה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

דרך מאושרת	4.2
ב.השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(5) 120	(4)	(4)	(4)	1	6	(3) 19.5	12	(2) 45	(1) 260	2323	715	240	1368	893	1	מגורים	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 180%.
- (2) התכסית תת-קרקעית הינה עד 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 22.75.
- (4) כמצויין בתשריט.
- (5) 10מטר לכל יח"ד..



6. הוראות נוספות

<p>6.1 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התופת שלשיית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 גמישות להיתר</p> <p>ובמידה ולעת מתן היתר בניה יידרשו מקומות חניה נוספים יותר למופיע בתכנית זו תותר תוספת מקומות חניה תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן (בתשריט) או שפרטיו מפורטים להלן (2881/0 "ירושלים, ח' אל-מעירם" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף 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 בד"ן 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 הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ווחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון : חצץ וחלוקים)</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התש"ה - 196, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה השטחים בסעיף 3.2. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.6 חלוקה ו/ או רישום

ד. השטחים המיועדים לצורכי הציבור בתכנית זו, והכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

