

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0167916

שינוי אחוזי בניה ברח' ישעיהו בר זכאי מס' 4, שערי חסד, ירושלים

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

בית הכנסת "קהל חסידים", בשכונת שערי חסד, נבנה בתחילת שנות ה-30 של המאה ה-20. בפינה הדרום-מערבית של המגרש התחום בין הרחובות בר זכאי ? השל"ה והסמטה המחברת את בר זכאי עם רח' כהנוב. בית הכנסת הינו אחד ממבני הציבור החשובים בשכונה. במקור נבנה כבית בן שתי קומות וגג רעפים. בפינה הצפונית של המגרש נבנה, ככול הנראה בשנות ה-40, בית כנסת של קהילת חסידי ברסלב.

בתכנית המתאר לשכונה, תכנית מס' 2138 שקיבלה תוקף ב-1977, נקבע כי יש להכין תכניות מפורטות עבור מבני הציבור בשכונה. בשנת 1986 קיבלה תוקף תכנית מס' 3400, תכנית מפורטת עבור בית הכנסת. בשנת 2008 הופק היתר בנייה עפ"י בקשה מס' 1964/0198.01 על סמך תכנית 3400, להריסה ובניה מחדש של המבנה, פרט לחזיתות המבנה הקיים. שטחי הבנייה ? 675 מ"ר שטח עקרי + 52 שטחי שירות. סה"כ 727 מ"ר. הבנייה שבוצעה בפועל, חרגה משטחי הבנייה המאושרים, ועומדת על סך של 1132 מ"ר שטח עקרי + 198 מ"ר שטחי שרות. על כן הוצא צו מניעה על ידי עיריית ירושלים, שבוטל בתנאי להסדרת הבנייה. נפתחו מס' בקשות להיתר בנייה, מס' 1964/0198.02-04 ובקשות מס' 1986/0607.00-03 אולם מאחר ששטחי הבניה בפועל חרגו באופן משמעותי משטחי הבנייה המותרים עפ"י תכנית 3400 הוסכם כי תוגש תכנית חדשה, להסדרת הבנייה של מבנה בית הכנסת, היא תכנית זו.

מגיש התכנית ? "גמ"ח שערי חסד" הינו בעל הקרקע. הקרקע היא רכוש פרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי אחוזי בניה ברח' ישעיהו בר זכאי מס' 4, שערי חסד, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0167916	מספר התכנית	
0.356 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220125  
 קואורדינאטה Y 631610

### 1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת שערי חסד רחוב ישעיהו בר זכאי 4

### 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	בר זכאי ישעיה	4	

שכונה שערי חסד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30039	לא מוסדר	חלק		103, 207-208

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 13



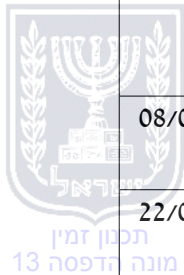
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3400	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3400.	3330		08/05/1986
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי עדכני 2021	08: 35 31/10/2021	משה שפירא	12/10/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא		15: 24 07/05/2017	משה שפירא	07/05/2017	1	1: 100	מנחה	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 07 25/05/2016	משה שפירא	25/05/2016	1	1: 250	מחייב	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
ל"ר	אחר	גמ"ח שערי חסד גמ"ח שערי חסד	ל"ר	ל"ר	ירושלים	חגיז משה	3	02-5385605	02-5376899	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמ"ח שערי חסד גמ"ח שערי חסד	0	ל"ר	ירושלים	חגיז משה	א	02-5385605	02-5376899	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר	גמ"ח שערי חסד גמ"ח שערי חסד	ל"ר	ל"ר	ירושלים	חגיז משה	3	02-5385605		leibwaldman@yahoo o.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	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6 @gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הגדלת אחוזי בניה ללא שינוי בקו הבניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
2. קביעת קווי בניין לבניה.
3. קביעת שלבי ביצוע.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	356	100
סה"כ	356	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	356.32	100
סה"כ	356.32	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. בית כנסת 2 אירועים קהילתיים מוגבלים. 3. מקווה 4. חדרי עיון
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תותר הגדלת שטחי הבנייה בתחום מעטפת המבנה הקיים, כמפורט בנספח הבינוי. ב. לא יותר שימוש למגורים בתחום התכנית. ג. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין. ד. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ב	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בנספח הבינוי.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד	<b>שימור</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b> הבנין המסומן לשימור בתשריט הוא בנין המיועד לשימור חלקי וחלות עליו ההוראות הבאות : 1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור. 2. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו באופן חלקי, בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. 3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. 4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 5. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מקדים המאושר ע"י מהנדס העיר. 6. תנאי למתן היתר בניה : א. אישור תיק תיעוד מקדים ע"י מהנדס העיר. ב. פירוק תוספות בניה מאוחרות בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. ג. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל עיצוב החזיתות, חומרי גמר ופרטים מקוריים ד. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. ה. תנאי לטופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם מח' השימור

## 4.1

## מבנים ומוסדות ציבור

7. תיאום גמר המבנה ייעשה עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.  
9. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.  
10. פתרון למרחבים מוגנים ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד או ממ"מ בחלק החדש של המבנה.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.



ה

## הריסות ופינויים

1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.  
2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת עבירות הבניה שלא הוכשרו בתכנית זו, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ו

## עיצוב אדריכלי

חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין. השיפוץ יכלול הריסת תוספות מאוחרות, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. החלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור תתקבלנה במח' השימור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם עניינים.

ז

## שימושים חורגים

א. לא יותר קיום אולם אירועים בתחום התכנית.  
ב. במסגרת פעילות בית הכנסת, יותר קיום אירועים נלווים, בעלי אופי דתי כגון: סעודות מצווה, סעודות הודיה, ברית מילה, זבת הבת, בר מצווה, הרצאות ואירועי קהילה, בהתאם להגבלות המפורטות בסעיף ח' להלן.

ח

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. מניעת רעש:

1. לא יותר קיום של אירועים הכוללים השמעת מוזיקה בתדירות העולה על פעם בשבוע.
2. האירועים יתקיימו בחללים הסגורים בלבד. קיים איסור על קיום פעילות בחצר בזמן האירוע.
3. יותקנו מזגנים ומיגונים אקוסטיים בפתחים של המבנה.
4. משך האירועים יוגבל ל-3 שעות ולא נמשך מעבר לשעה 22:00 בלילה.
5. תתאפשר מוזיקת רקע שאינה עולה על 85 דציבלים בתוך המבנה ו-45 דציבלים בחזיתות המבנים הסמוכים.
6. לא תושמע מוזיקה באמצעות תזמורת.
7. קיום אירועים יוגבל ל-100 משתתפים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0	1	(2)	(1)	100	53.78	265.95	96.69	893.31	356	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות הגג 807.54. גובה רום גג הרעפים  $13.80 = 810.04$  וכל סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת.

(2) מס' הקומות: 3 קומות, קומת מרתף וגג רעפים, כמסומן בנספח הבינוי וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 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>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.  ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.  ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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.  ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה.  ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבנייה שלא הוכשרו בתכנית זו על ידי מגיש הבקשה להיתר.  ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר.  ז. תנאי למתן היתר הבניה יהיה ניקוי חזיתות הבנין והסרת תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.  ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת ע"י יועץ אקוסטי המציג את השפעת הפעילות בבית הכנסת, במיוחד בזמן אירועים ושמחות המתקיימים בבית הכנסת, על שימושים סמוכים והצגת האמצעים הנדרשים לצורך עמידה במפלסי הרעש הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. הנספח האקוסטי יכלול המלצות לרמת ההפחתה של המיגון האקוסטי, ומגלות על מפלסי הרעש המותרים בזמן קיום האירועים.  ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חדר אשפה בעל נפח אצירת אשפה בקיבולת מרבית של 150 איש. מאפייני חדר האשפה ואופן פינוי ואיסוף האשפה יתואמו עם מחלקת התברואה של עיריית ירושלים.  י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פיקוד העורף, ואישור קונסטרוקטור לעומסים המבוקשים בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 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>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>6.5 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.5</b>
בתכניות הכוללות חפירה - תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>	<b>6.6</b>
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות האדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזק מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.7</b>
<p>א. לא יותר שימוש למגורים בתחום התכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. לא יותר שימוש של אולם אירועים בתחום התכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. גובה הבנייה כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. מס' הקומות כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. קווי הבניין כמפורט בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. הוראות השימור כפי שנקבעו בסעיף ד. 1.2.4 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.