

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0605204

תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' ראש פינה 5, 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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 135 בגוש 30235 ועל חלקה 50 בגוש 30234, רח' ראש פינה 5 בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3211 אשר אושרה בשנת 1987, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד. בבניין קיימות היום 3 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, סה"כ 18 יח"ד. התוכנית מציעה תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות.

רקע תכנוני לתכנית לאחר אישור התב"ע בשנת 1987 יצאו היתרי בניה רבים לבניין לתוספות בניה תואמות תב"ע.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה. לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות. מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' ראש פינה  
5, ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0605204 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.848 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

62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16

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

219086 קואורדינאטה X

633499 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ראש פינה פניה מרח' זכרון יעקב בשכונת רוממה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	ראש פנה	ירושלים

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	50	
30235	מוסדר	חלק	135	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/1987	464	3416	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 3211 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3211 ממשיכות לחול.	כפיפות	3211
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים (62).	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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 44 21/07/2019	אוריה שוחט	21/07/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 50 22/01/2019	אברהם ארנסטר	22/01/2019	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



**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	תמר שמש			ירושלים	ראש פנה	5	050-5065424		345bait@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
בעלים		רבקה ארביב			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אהרון בוארון			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רבקה בוארון			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		ברוך בנדיק			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		סבי בנדיק			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אהובה בצלאל			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אביגדור דבור			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		גדית דבור			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		בצלאל דוידוביץ			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			לאה דוידוביץ		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			יעקב זריל		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			נעה זריל		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			גמר זרניגיאן		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			רחל מזל חדאד-שלם		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			פני רחל ישי		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			שלמה ישי		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			סלומון לוי		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			פרלה לוי		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			ציונה לוי		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			שלמה לוי		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה (1)	ירושלים			אביאל נידוד		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			אריה סעידיאן		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			לאה אסתר סעידיאן		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			אסתר פרנקל		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			פנחס צבי פרנקל		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			אסתר לאה פרסטר		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			יעקב צמח		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			דידיר קליין		בעלים
345bait@gmail.com		073-7419330	5	ראש פנה	ירושלים			קרול קליין		בעלים

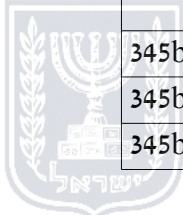


סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק אייזיק שורץ			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		כדורי שלם			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אסתר שמש			ירושלים	ראש פנה	5	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		תמר שמש			ירושלים	ראש פנה	5	050-5065424		345bait@gmail.com

(1) כתובת : דרכון : 039003901.

**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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה		073-7419330		345bait@gmail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים		073-7419330		345bait@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 הגדלת מס' קומות מ-3 קומות ל-4 קומות.
- 2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין חריגות בניה, וגדרות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

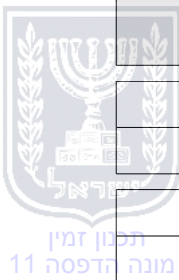
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ג'	להריסה
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	848	אזור מגורים מיוחד
100	848	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	850.83	מגורים ג'
100	850.83	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר תוספת קומה (במפלס $+9.48/+8.40$ ) מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב	<b>הוראות בינוי</b> מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד	<b>זכויות בניה מאושרות</b> זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	<b>הוראות בינוי</b> מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 18 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ז	<b>גגות</b> 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

4.1	מגורים ג'
	2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</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 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה עפ"י הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2י(חניה), 4.1.2יא'(הריסה), 4.1.2יב' (עצים לשימור)</p>
י	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
יא	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניין / הגדר / המבנה / המדרגות / חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1,</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יג	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 3211 ושלא שונו במסגרת תוכנית 605204 זו, ממשיכות לחול.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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		
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1)	18	54	216	1829			67	1762	848	מגורים ג'	מגורים ג'	

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 למפורט בנספח הבינוי

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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 אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:  
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.  
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.  
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.  
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).  
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית הקומה המוצעת בתוכנית זו תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.