

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0987669

שינויים בבינוי ע"י תוספת קומה ושתי יח"ד חדשות - אברהם ניסן 14

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

רחוב אברהם ניסן והאזור שמסביבו עובר תהליך של התחדשות על פי תכנית האב הקובעת 4 קומות מעל מפלס הרחוב.

בחלקה הנדונה קיים מבנה חדש בן 3 קומות ו 8 יח"ד שנבנה על פי תכנית 66670 משנת 2013. התכנית המוגשת בזאת מבקשת להתאים את תבנית הבנייה של המבנה לתבנית הבניה המתהווה בימים אלו תוך כדי הוספת 2 יח"ד והשטחים המינימלים הנדרשים לצורך כך לממ"דים ולגרעין לקומה אחת נוספת. מבחינת חנייה התכנית אינה מוסיפה חניות מאחר שהיא מוסיפה שתי יח"ד קטנות ( מתחת ל 95 מ"ר) על חשבון השטחים של שתי דירות גדולות שיורדות משטח שמעל ל 95 מ"ר לשטח שמתחת ל 95 מ"ר. ובאופן פרטני התכנית כוללת:

1. תוספת 2 יח"ד מעבר למאושר בתכנית 66670 ע"י הקטנת יח"ד מאושרות בהיתר 2017/0639.0 ותוספת 24 מ"ר מכוח סעיף 62א (א) 16 לחוק התכנון והבנייה.
2. תוספת קומה מעבר למאושר בתכנית 66670
3. שינויים בבינוי שאושרו בהיתר 2017/0639.0
4. הרחבת דרך קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינויים בבינוי ע"י תוספת קומה ושתי יח"ד חדשות-  
אברהם ניסן 14

מספר התכנית 101-0987669

1.2 שטח התכנית 0.548 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	216712
	קואורדינאטה Y	629515

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	ניסן אברהם	14	

שכונה קרית היובל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	לא מוסדר	חלק	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0066670	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/06/2013		5398	6611	תכנית זו משנה את תכנית 101-066670 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית מספר 101-066670 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0066670



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב ארד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה	14: 20 06/04/2022	זאב ארד	06/04/2022			מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב סטטוטורי מאושר	13: 13 04/04/2022	חיים קוזלובסקי	04/04/2022	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	יהודה דוד אייכלר			ירושלים	ניסן אברהם	7			ydeichler@gmail.com

**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
	עורך ראשי	זאב ארד		ארד אדריכלות	ירושלים	הלל	23	02-6423804		zeev@doxa.co.il
מודד	יועץ	חיים קוזלובסקי	1518		בני ברק	טבריה	16			xyz2800382@gmail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

שינוי בבינוי מאושר בהיתר בנייה מספר 2017/0639.0 לשם תוספת שתי יח"ד חדשות ע"י שינויים בשטח הדירות המאושרות, תוספת קומה ותוספות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים ג לדרך חדשה.

2.2.2 התרת שינויים בבינוי מאושר בהיתר 2017/639.0 לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, שטח יח"ד חדשות על חשבון הקטנת הדירות המאושרות ותוספת שטחי בנייה במסגרת תכנית זו.

א. הפיכת שטח עיקרי מאושר בהיתר 2017/639.0 בקומות 1 ו 2 למרפסות גג.

ב. התרת שינויים בבינוי שאושר בהיתר 2017/639.0 לשם תוספות 2 יח"ד חדשות, שטח יח"ד

החדשות על חשבון הקטנת הדירות המאושרות ותוספת שטחי הבנייה במסגרת תכנית זו.

ג. תוספת קומה עליונה וחדר יציאה לגג.

ד. תוספת בנייה בקומה 1.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-8 יחידות דיור ל 10 יחידות דיור.

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ 3 מעל מפלס 00 ל-4 קומות מעל מפלס 00.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	548	100
סה"כ	548	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	27.6	5.01
מגורים ג'	523.78	94.99
סה"כ	551.38	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. התרת שינויים בבינוי שאושר בהיתר בנייה מס' 2017/639.0 לשם תוספת שתי יח"ד חדשות. שטח יח"ד חדשות על חשבון הקטנת דירות מאושרות ותוספת שטחי בנייה במסגרת תכנית זו. השינויים המוצעים לשם תוספת יח"ד החדשות הינם:</p> <p>1. הפיכת שטח עיקרי בקומות 1 (מפלס 3.15) ו 2 (מפלס 6.30) למרפסות גג לשימוש הדירות הצמודות להן.</p> <p>2. תוספת קומה עליונה, קומה 3 (מפלס 9.45) וחדר יציאה לגג (מפלס 12.95)</p> <p>3. תוספת בנייה במפלס 1 (3.15)</p> <p>4. פריצת חלונות אוורור למחסנים בקומת מרתף (מפלס -8.85)</p> <p>כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים לבנייה מעל לקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קו הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הינם קווי בניין תת קרקעים.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	גגות
	<p>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.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>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.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ג'
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p> <p>3. כל ההוראות הבינוי שנקבעו בסעיף 4.1 ח' בתכנית 66670 למעט תתי סעיף 1 ו 2 ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ה	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ו	<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. 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 הגנת וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</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 בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>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. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר לשביעות רצון מחלקת נכסים ובתיאום איתם.</p> <p>5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תא שטח מספר בעדיפות לשטח הפונה לחזית רחוב אברהם ניסן בתאום אגף שפ"ע.</p> <p>6. תנאי למתן תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 6.1 (רישום תצ"ר), 4.1.2 ב (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ט(חניה), 4.1.2 ו (עצים לשימור), 4.1.2 א (דרכים),</p>
ח	<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>
ט	<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> <p>3. החנייה שאושרה בהיתר 2017/06390. הינה מספקת ואין צורך בחנייה נוספת.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא השטח של הדרך הציבורית המוצעת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועהבהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 28	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 3	(3) 4	(3) 13.45	(3) 10	45	(2) 432	282	(1) 148	364	523	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות כוללים את שטחי הממ"דים.
- (2) מודגש בזאת כי שטחי הבנייה המירביים אינם כוללים שטחי חנייה ואלו מאושרים מכוח תכנית 66670.
- (3) בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) בהתאם למפורט בתשריט.
- (5) שטח המרפסות הינו שטח שאינו נחשב במניין שטחי הבנייה ע"פ תקנות חישוב שטחים לעניין שטחי מרפסות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

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.

### 6.2 חלוקה ו/או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.3 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

### 6.4 הריסות ופינויים

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.5 הנחיות מיוחדות

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי