

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0695890

שמגר 5, ירמיהו 15- הגדלת זכויות ותוספת בניה



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 :

07/12/2023

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

11/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000969513/310>

דברי הסבר לתכנית

הקמת מבנה חדש בעל 12 קומות על גבי 2 קומות למסחר ומבנה ציבור, הוספת 4 קומות מגורים למבנה קיים ו- 6 קומות חניון תת קרקעי.
התכנית מבקשת לאחד בין החלקות 92,93 שבגוש 30077.
מיקום התכנית - ברחוב שמגר 5 (ורחוב ירמיהו 13-15) בשכונת רוממה שבירושלים.

רקע סטטוטורי:

בשטח התכנית חלה תב"ע 62 מגדירה את ייעוד החלקות לתעשייה ותב"ע 2267 מגדירה את האזור הצפוני של שטח התכנית לייעוד דרך. בסמוך חלה תכנית מספר 101-0209593 המגדירה קו רק"ל ירוק.

מצב קיים בשטח:

חלקה 92 קיים מבנה מגורים בעל 6 קומות למגורים ולמסחר.
חלקה 93 קיים מבנה רעפים בעל קומה אחת ומבנים ארעיים מסביב עם גגוני ברזל. ומסילת רכבת.

המגרשים בבעלות פרטית של מגישי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שמגר 5, ירמיהו 15- הגדלת זכויות ותוספת בניה

101-0695890

מספר התכנית

3.153 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219793

קואורדינאטה Y 633255

1.5.2 תיאור מקום

צומת תנובה, פינת רחובות שמגר וירמיהו

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	ירמיהו	15	
ירושלים	שמגר	5	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	92-93	

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

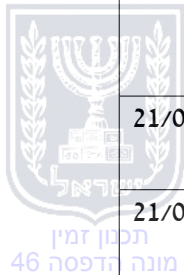
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
21/06/1985		101	3214	תכנית זו מחליפה את תכנית 2267 בתחומה.	החלפה	<u>2267</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	<u>62</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחומה	החלפה	<u>8593</u>



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				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה		1	23/10/2018	אייל קראוס	15:38 02/05/2022	נספח תנועה	לא
בינוי	רקע	1:250	1	17/01/2024	בועז ביטמן	14:20 17/03/2024	נספח בינוי	לא
טבלאות הקצאה	רקע	1:250		10/04/2024	ראובן אלסטר	17:03 14/04/2024	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/01/2022	ראובן אלסטר	10:16 02/05/2022	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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	גבי אדלר		א.ג.א למדי נדל"ן בע"מ	ירושלים	רמב"ן	32			GABI6956@gmail.com
	פרטי			ק.ב.ק נכסים בע"מ	ירושלים	שמגר	5			

1.8.2 יזם

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	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(2)		02-5328814		

(1) כתובת: ת.ד 43121.

(2) כתובת: בית הדפוס 22, גבעת שאול.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 מבנה חדש בעל 12 קומות על גבי 2 קומות למסחר ולמבנה ציבור, והוספת 4 קומות מגורים למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מייעוד תעשייה ליעוד מגורים, מסחר ומבנה ציבור. הכולל הוראות איחוד וחלוקה.
- ב. קביעת אחוזי הבנייה על קרקעיים.
- ג. קביעת הוראות למס' קומות מירבי וגובה בנייה.
- ד. קביעת קווי בניין מירביים מבגרש המיועד לבנייה.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין בניין/ מבנה/ גדר להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.
- י. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבנייה.
- יא. קביעת הוראות פיתוח.
- יב. קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 3
דרך מוצעת	2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	4, 3
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	732	23.21
תעשיה	2,421.71	76.79
סה"כ	3,153.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	738.47	23.21
דרך מוצעת	14.55	0.46
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,428.2	76.33
סה"כ	3,181.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה 2. מסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטחים קיימים בתחום הפקעת הדרך
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. הגישה לחניון לבניין A ו-B תהיה מרחוב ירמיהו פינת תובל. 2. הדרכים והגישה לחניונים יתואמו עם מחלקת דרכים ותנועה.
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מגורים ושימושים נלווים. 2. מסחר מקומי, משרדים ושימושים נלווים. 3. מבנים ומוסדות ציבור- גני ילדים, כיתות מעונות יום, תחנה לבריאות המשפחה, בית כנסת, אולם רב תכליתי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הוספת קומות במבנה קיים ובניית מבנה חדש ע"פ השטחים המפורטים בטבלה 5. 2. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו, בהטייה למרפסות סוכה, זיזיות או שקועות בנפח המבנה, עבור מרפסות זיזיות תותר החרגה של עד 1.5 מ' מעבר לקו מגרש לכיוון רחוב ירמיהו, כמצויין בסעיף ג.4.1. 3. תבוטל הכניסה הקיימת לחניה מרחוב ירמיהו והגישה לחניון תהייה דרך כניסה לחניון בבניין B (פינת רחובות ירמיהו/תובל). 4. מפלס הכניסה של הבניינים המוצעים יותאם למפלס הרחוב/ הכיכר הסמוך, וההפרש בין המפלסים לא יעלה על 1 מ'. 5. קומת המסחר תהייה נגישה ותתקיים רציפות מפלסים בין המדרכה הגובלת לבנין הכניסה למסחר. 6. לפחות 20% מיחיד תהייה יחיד קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר. 7. השימושים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב שמגר ירמיהו יהיו עבור: מסחר, שימושים ציבוריים ומבואות. 8. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע ובקומה 1 (המחולק לשלוש קומות כפי שמופיע בחתך 'ב-ב') של בניין B והיקפו כ- 1500 מ"ר יותר שימוש לצורך גני ילדים, כיתות, מעונות יום, תחנה לבריאות המשפחה, בית כנסת ואולם רב תכליתי בלבד. שטח זה מהווה

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלה הקצאה ואיזון ובהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה . 3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן בלבד. 4. תותר פריקה וטעינה בפינת רחוב תובל, בשל מגבלות המגרש. 5. החניה המיועדת למסחר תשמש כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתה.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום המסחר והיקפו כפי שמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 2. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות כלפי הרחובות או מיקום שטחים טכניים בחזית זו. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 3. מיקום כניסה למבנים יהיה מכיוון רחובות שמגר/ ירמיהו/תובל. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 4. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולא יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים אל שימושי המגורים. כל סטייה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 5. קווי הבניין וקווי ההריסה המצויינים בתשריט המצויינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 6. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 7. הפרשה ציבורית כפי שמתוארת להלן בסעיף 4.3 א-ס"ק 8 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
ד	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו בניין עילי המסומן בתשריט ישמש למרפסות בלבד. 2. לא תותר חריגה מקו בניין לבניית חלק מבניין.
ה	<p>מסחר</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
1. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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)	בניין / מקום	תאי שטח	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						
	(2)	(2)	(2)	(2)							28	(1) 28	30	A	4	מסחר	דרך מאושרת		
	(2)	(2)	(2)	(2)								1500	2406	B	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
194	(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	(5) 35	(4) 34	(3) 60			1262	3264	2406	A	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
1405	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13	54	80	(3) 60	(6) 5954		2441	9363	2406	B	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)							143		261	2406	A	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)									987	2406	B	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

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

הוראות טבלה 5:

א. בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור בפתרון של ממ"קים עבור מגורים. במקרה זה יהיה ניתן להמיר עד 12.5 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי למגורים עבור כל יח"ד. כן יותר להוסיף שטח שירות לגרעינים בסך של 6 מ"ר ליח"ד בכפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

- ב. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות. לא תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.
ג. תותר בניית 80 מ"ר נוספים לצורך כניסות ומעברים לצרכי כלל השימושים.
ד. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע.
ה. לא תותר המרת שטחי מסחר/ תעסוקה לשטחי מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי מסחר קיימים.
(2) כמסומן בתשריט.
(3) תת קרקעי- עד 85%.
(4) מתוכן 29 דירות קיימות.
(5) מעל גובה זה יותרו חדר מכוונת/חדר יציאה לגג, מאגרי מים ומעקה בגובה 4 מטר.
(6) שטחי חניון משותפים לתאי שטח 1,3 ויותר שימוש של החניון לתאים שטח אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז וניהול מי נגר וכן פתרונות הנדרשים בהתאמה יהיו בהתאם לדרישות תמ"א 34.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה ראשון, אישור תכנית לפיתוח של ממשק המדרכה עם קומת המסחר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה, ביצוע בדיקה אקוסטית של רמות הרעש החזויות מהכביש ומתן פתרונות מיגון אקוסטי דירתי בהתאם ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים לעניין השטחים הציבוריים המבונים בתכנית.</p> <p>4. תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות, אשר תאושר ע"י אגף תוש"ה, תהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה המצוי בקומת הקרקע ובקומה 1 (המחולק לשלוש קומות כפי שמופיע בחתך יב-ב') לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לחו"ד הנדסית בדבר האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בתחנת כיבוי האש השכנה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס לבניין B, ביטול כניסה קיימת לחניון הבניין הקיים והפיכתה למסחר.</p> <p>2. השלמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת יהווה תנאי למתן טופס איכלוס.</p> <p>3. ביצוע הממשק בין המדרכה לקומת המסחר תהיה תנאי למתן היתר איכלוס.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הוראות פיתוח</p> <p>חובת תשלום היטל השבחה תהא בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר חפירה ובנייה עד קומה ראשונה כולל	ינתן היתר חפירה ובנייה עד למפלס קומת המסחר הראשונה, לטובת הסדרת כניסה ויציאה לחניון החדש (הבניין המערבי).
2	תנאי למתן היתר בנייה נוסף	ביצוע הריסת רמפה ושיקום מדרכות בהתאם למסומן בתכנית פיתוח.
3	תנאי לאכלוס של בניין המערבי	ביטול כניסה לחניון הקיים. וקיום מסחר במקום.
4	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכח התכנית בתוך פרק זמן של 7 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבוטלנה.

