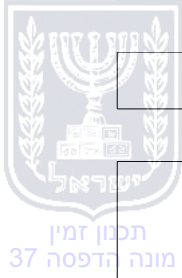


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0925198

מתחם בית חינוך יתומים הכללי-רחוב יפו 91



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/03/2024

לאשר את התוכנית
25/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005109548/310>

דברי הסבר לתכנית

מצב קיים:

בתחום חלקה 46 שבגוש 30074, נמצא מתחם בית היתומים ההסטורי-3 מבנים בני 1-2 קומות המייצרים חצר פנימית.

בחלקה חלה תכנית 62, וכן תכניות נוספות בחלק מחלקה זו: תכנית 101-0057596 עבור יצירת גישה לחלקה סמוכה, תכנית 'שיקום שכי' אבן ישראל' 4847, וכן תכניות 1680 ו-4209 עבור הרחבת דרך רחוב יפו ורחוב אגריפס.

בתחום החלקה נמצאת סמטת 'משיח בורוכוב' בייעוד 'מעבר ציבורי להולכי רגל'.

מצב מוצע:

התכנית החדשה מציעה תוספת שטחים בחלקה, לכדי 720% בניה על קרקעיים מירביים, שימור מבנה בית היתומים ההסטורי והחצר הפתוחה, ובניית תוספת מבנים ברחוב יפו וברחוב אגריפס. המבנה המוצע ברחוב יפו מתוכנן כמבנה מגורים ומסחר, ובן עד 10 קומות על קרקעיות. המבנה המוצע ברחוב אגריפס מתוכנן כמבנה בייעוד משולב: מגורים, דיור להשכרה לטווח ארוך, תעסוקה ומסחר, ובן עד 24 קומות על קרקעיות. כמו כן, התכנית מציעה תוספת שטחים וקומות תת-קרקעיות לשימוש מחסנים, שטחי שרות וכד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מתחם בית חינוך יתומים הכללי-רחוב יפו 91

101-0925198

מספר התכנית

2.820 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	220500
	קואורדינאטה Y	632325

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בית חינוך יתומים הכללי, רחוב רחוב יפו 91, רחוב אגריפס 34, סמטת משיח בורוכוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30074	לא מוסדר	חלק	46	

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 37



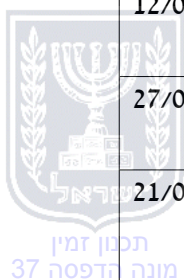
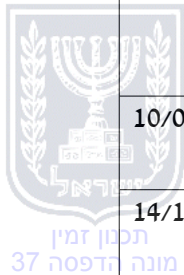
תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
10/01/2019		6137	8074	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0370825	החלפה	<u>101-0370825</u>
14/12/1972		649	1881	תכנית זו מחליפה את תכנית 1680	החלפה	<u>1680</u>
16/01/1989		1202	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2097 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2097</u>
13/12/1990		794	3824	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2097 / א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2097 / א</u>
12/03/1992		2427	3983	תכנית זו מחליפה את תכנית 4209	החלפה	<u>4209</u>
27/06/2004		3247	5308	תכנית זו מחליפה את תכנית 4847	החלפה	<u>4847</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5166 ב בתחומה	החלפה	<u>5166 / ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מולכו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מולכו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1 - תכניות	17: 56 22/07/2024	יואב מולכו	22/07/2024	1	1: 200	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי 2 - חתכים וחזיתות	17: 57 22/07/2024	יואב מולכו	22/07/2024	1	1: 200	רקע	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 35 08/04/2024	ראובן אלסטר	04/04/2024	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			בית חינוך יתומים לעדת הספרדים בירושלים	ירושלים	יפו	91		02-6253818	eitanjr@broadtec.net

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
	עורך ראשי	יואב מולכו		י. מולכו אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	32	0774180012		yoav@molho.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה	ירושלים	כנפי נשרים (1)	68	02-6522596		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: רחוב כנפי נשרים 68.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 הייעוד למגורים מסחר ותעסוקה, הריסת בנין קיים ברחוב יפו והקמת בנין חדש בן עד 10 קומות על קרקעיות, וכן הריסת בניין קיים ברחוב אגריפס והקמת בניין חדש בן עד 24 קומות על קרקעיות, וכן קומות תת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 37

1. שינוי ייעוד ל'מגורים מסחר ותעסוקה'.
2. קביעת בינוי עבור הקמת בניינים חדשים.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 16882 מ"ר על קרקעי מירבי, סה"כ אחוזי בנייה: 720% על קרקעי מירבי, בנוסף למבנים הקיימים לשימור.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת הוראות בגין הריסה.
6. הגדלת מסי הקומות ל-24 מעל מפלס כניסה, וכן קומות תת קרקעיות לשטחי שרות, אחסון ושימושים עיקריים.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת שימושים עבור מגורים, תעסוקה, מסחר, בית כנסת, ישיבה, כולל, מוסד חינוך, אתר הנצחה, מגורים להשכרה.
10. קביעת הוראות בגין מבנים לשימור בתחום התכנית.
11. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
12. קביעת מספר יחידות דיור ל-60 בשימוש דיור להשכרה.
11. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
שביל	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר הנצחה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק אנדרטה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	3
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זכות מעבר	שביל	2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה לשימור	שביל	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,959.04	69.45
דרך קיימת או מאושרת	269.52	9.55
ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	75.6	2.68
שביל	516.79	18.32
סה"כ	2,820.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99.88	3.54

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
83.13	2,344.85	מגורים מסחר ותעסוקה
13.32	375.82	שביל
100	2,820.55	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 37





תכנון זמין
מונה הדפסה 37






תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
4.1.2	הוראות
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל הולכי רגל כמוגדר בחוק
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מגורים תעסוקה מסחר בית כנסת, ישיבה, כולל, מוסד חינוך אתר הנצחה מגורים להשכרה
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" יותר בינוי על קרקעי בגבולות קווי הבניין רק החל ממפלס +2. מפלס התקרה של החלל המפולש בתחום השטח עם הוראות מיוחדות לא יקטן מ-814 מטר גובה אבסולוטי. 2. בתחום זה תותר ירידת אלמנטים קונסטרוקטיביים והנדסיים אחרים לקרקע (כגון עמודים לתמיכת הקומות העליונות) 3. בתחום זה יובטח מעבר ציבורי חופשי לתחום חצר בית היתומים 4. בתחום זה יותר בינוי תת-קרקעי בגבולות קווי הבניין התת-קרקעיים, כל עוד הוא לא יפגע בבורות המים הקיימים בתחום התכנית.
ב	אדריכלות
	1. הבניה תבוצע בחיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחיפוי בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד'
ג	איכות הסביבה
	1. מטרדים בשלב העבודות א. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יתייחס לנושאי רעש, רעידות ואבק. הנספח יובא לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. 2. אסבסט

	מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>א. כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>3. רעש</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יקבע את המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.</p> <p>ב. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס לשימושי מסחר ומערכות מכאניות. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>4. איכות אוויר</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.</p> <p>ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>5. עירוב שימושים</p> <p>א. היתר הבניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבנין ולסביבתו, על פי הנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>ד</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול תכנון מתקן אשפה.</p> <p>ב. בעת מתן היתר בנייה ייבחנו מימדיו ומיקומו של מתקן אשפה ומחזור עבור השימושים השונים המוצעים בתחום המגרש.</p> <p>ג. פתרון אצירת אשפה יהיה בתיאום אגף התברואה עיריית ירושלים.</p>	
	<p>ה</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. התכנית פטורה מחובת אספקת מקומות חנייה.</p> <p>ב. לא יתאפשר שילוב חניה תת-קרקעית וכן מעל הקרקע בתחום התכנית כלל, למעט בתחום הדרך, בה תותר חניה מעל הקרקע בהתאם לעקרונ המוצג בנספח הבינוי.</p>	
	<p>ו</p> <p>בינוי</p> <p>1. חזית קומת הקרקע, לאורך רחוב יפו ורחוב אגריפס, תהיה חזית מסחרית</p>	

	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>2. קומת הקרקע של המבנים הקיימים לשימור, תהיה בשימוש מסחר ומבואות כניסה לקומות עליונות, פרט לבית כנסת קיים, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980</p> <p>4. הקומות שמעל קומת הקרקע תוכלנה לשמש כקומות מסחר או תעסוקה או כל שימוש המותר ע"פ תכנית זו</p> <p>5. החצר ההיסטורית תהיה פתוחה לשימוש ציבורי ותתאפשר אליה גישה ציבורית, ומרחבי שהייה ציבוריים.</p> <p>6. חזית מפלס קומת הקרקע של המבנה המוצע כלפי הסמטה בחלקה 910, לא תהיה אטומה במלואה וישולבו בה חלונות.</p> <p>7. לפחות 20% ממספר יח"ד המוצעות תהינה בשטח מירבי קטן מ-80 מ"ר</p> <p>8. תתאפשר התאמת המפלסים המופיעים בנספחי בינוי 1-2 לצורך התאמה למפלס הדרכים והפיתוח הסופיים, ובלבד שתישמר רציפות למפלסי המדרכות הצמודים.</p> <p>9. בקומת הקרקע של המבנה החדש הצפוני המתוכנן לאורך רחוב יפו, ישולבו תאי שירותים לרווחת באי המתחם, בשטח של כ-20 מ"ר. הגישה לתאי שירותים אלו תהיה חופשית. תאי השירותים יתוכננו בתוך מעטפת הבינוי, לא תותר בנייתם על השטח המסומן בזכות מעבר. כמו כן לא תותר בנייתם בנפרד או בחריגה ממעטפת הבינוי.</p> <p>10. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים בחזית ציר הרק"ל וכן כלפי רחוב אגריפס אלא אם יותר רוחב מדרכה של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>גגות</p> <p>גגות המבנים החדשים בלבד:</p> <p>1. ניתן לפתח את הגגות או חלקם לשהייה, תצפית ושימוש למבקרים</p> <p>2. ניתן יהיה להציב בגגות קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. על הקולטים להיות מוסתרים מאחורי מעקה בנוי או קל, כחלק מתכנון הגג.</p> <p>4. ניתן לשלב בגגות מתקנים הנדסיים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש, מאגרי מים, גנרטור ומערכות אחרות</p> <p>הוראות אלו לא יחולו על גגות המבנים המסומנים לשימור.</p>	<p>ז</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>במגרש קיים מבנה דו קומתי המסומן בסימבול שימור בתשריט, הוא מבנה בית היתומים. המבנה הנ"ל הינו מבנה לשימור.</p> <p>א. המבנים המסומנים בנספח הבינוי באות A ו-B, הם מונומנטים לשימור מחמיר וממשיכות לחול עליהם כלל הוראות תכנית המונומנטים 2097 ו-2097א' ללא כל שינוי. לא יותר כל פירוק ו/או הרכבה של מבנים אלו. לא תותר כל תוספת בינוי מעל/לצד ו/או מתחת למבנים אלו. התכנית אינה מתירה שינויים כלשהם במבנה עצמו מלבד טיפול משמר והסדרת תשתיות בחזיתות. הוראות אלו יקבעו בסטייה ניכרת. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה ההיסטורי,</p>	<p>ח</p>

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

בסגנונו, באלמנטים המקוריים שבו ובפרטי האבן הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים זאת למעט השינויים המצוינים בהתאם לסעיף ב' לעיל.

ב. המבנה המסומן בנספח הבינוי באות C הוא מונומנט לשימור וממשיכות לחול עליו הוראות תכנית המונומנטים 2097 ו-2097א' לא יותר כל פירוק ו/או הרכבה של מבנים אלו, לא תותר כל תוספת בינוי מעל/לצד ו/או מתחת למבנים אלו, לא יותרו שינויים כלשהם במבנה עצמו מלבד טיפול משמר והסדרת תשתיות בחזיתות, זאת למעט העמוד המוצע העובר במבנה זה והבינוי המרחף מעל מבנה זה בהתאם לקווי הבניין המצוינים בתשריט התכנית. בנוסף, במבנה זה ובחומה ההמשכית לו הבנויה לאורך הסמטה יותרו שינויים לרבות הרחבת פתחים קיימים, פריצת פתחים חדשים והריסות נקודתיות לשם יצירת גישה פיזית וחשיפה ויזואלית לחצר בית היתומים מכיוון סמטת ויטלזון.

ג. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור ופתרון לתשתיות שלא יפגע בערכיות המבנים ובורות המים וכן אמצעים להבטחת הגנה על המבנים בעת הבניה הסמוכה המוצעת.

ד. בורות המים הקיימים בתחום התכנית הינם לשימור, לא תותר כל פגיעה בהם. בנוסף, במסגרת הליך הרישוי תובטח שמירתם גם במהלך עבודות הבניה. תתאפשר גישה לתוכם לצורך תחזוקה שוטפת, טיפול, וכד'. תתאפשר בהם התקנת תאורה ומערכות לצורך תחזוקה והנגשתם לבאי המתחם.

לעת מתן היתר בניה תיעשה הקפדה יתרה בתכנון הבינוי לרבות הקונסטרוקציה שלא לפגוע בבור/בורות המים ההיסטוריים שבחצר.

ה. בעת בקשת היתר הבנייה חובה על עורך הבקשה לפרט שינויים מוצעים ביחס למצב הקיים במבנה זה, ככל הניתן על מנת להחזירו למצב המקורי המשוער, כל זאת, על פי מסקנות תיק התייעוד התקף.

ו. לא יותר פירוק והרכבה של המבנה המקורי.

ז. קומת הכניסה של המבנה לשימור תשמר עבור שימוש מסחרי כגון: בית קפה, מסעדה, מזנון, מסחר, בית כנסת קיים (כמפורט בנספח הבינוי), וכן עבור מבואות כניסה/גישה למבנים/קומות אחרות וכד'.

ח. בקומה העליונה במבנה לשימור אפשר יהיה לקבוע שימושים התואמים את מטרות ההקדש, לרבות בית כנסת, ישיבה, כולל ומוסד חינוך.

ט. לא תותר תוספת בניה ותוספת קומות ע"ג המבנה לשימור.

י. שינויים במבנה לשימור, לרבות שינוי בחזיתות, פתחים חיצוניים, וכד', יהיו ע"פ תיאום עם מחלקת השימור עיריית ירושלים.

י"א. תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת ביצוע עבודות השימור ושיקום האתר.

י"ב. תנאי לטופס אכלוס יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנים לשימור, לרבות חוטי חשמל ותקשורת, מזגנים, צנרת מים ביוב, וכד'.

י"ג. שימור המבנים ייעשה בתיאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים ובפיקוחה.

הוראות פיתוח

ט




א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
י	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. מבנה/חלק ממבנה/גדר/מדרגות/מצללה/סככה וכל אלמנט המסומן בתשריט בסימון הריסה, אפשר שיהרס, יצומצם, יבנה מחדש, יוותר כפי שקיים, ובלבד שיופיע באופן המבוקש בהיתר בניה ו/או בהיתר חפירה בתחום התכנית.</p> <p>2. תותר פריצת פתח או הרחבת פתח קיים בחומה הקיימת ובמבנה לשימור הקיים לאורך סמטת ויטלזון לצורך מעבר/גישה/מבטים לחצר בית היתומים.</p>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. קו בנין תת-קרקעי, הינו קו בנין תת קרקעי במלואו וכל סטייה מכך, תהווה סטייה ניכרת. (ואולם תתאפשר גמישות של עד 50 ס"מ מכך).</p> <p>ג. השימושים בקומות הכניסה של כלל המבנים המסומנים לשימור יהיו עבור מסחר ומבואות כניסה ו/או גישה למבנים ו/או גישה לקומות אחרות בלבד, למעט חלל בית הכנסת הקיים בקומת הקרקע ומסומן בנספחי הבינוי, בו השימוש יהיה בית כנסת בלבד. בקומות העליונות של המבנים המסומנים לשימור יותרו השימושים המצוינים לעיל וכן בית כנסת, חינוך, דת ותעסוקה. סטייה משימושים אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. מספר הקומות העל קרקעיות בהתאם לטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. היקף שטחי המסחר במבנים ההיסטוריים יהיו לכל הפחות כמפורט בנספחי בינוי 1-2 לרבות מיקומם ביחס לחצר ויהא מחייב, וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. למען הסר ספק תותר הגדלת היקף שטחי המסחר במבנים ההיסטוריים.</p> <p>ו. בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" יותר בינוי על קרקעי בגבולות קווי הבניין רק החל ממפלס +2. מפלס התקרה של החלל המפולש בתחום השטח עם הוראות מיוחדות לא יקטן מ-814 מטר גובה אבסולוטי, וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ז. לא יתאפשר שילוב חניה תת-קרקעית בתחום התכנית כלל לרבות פתרון חניה במתקני חניה מכניים, מכפילי חניה, חניה אוטומטית וכד'</p>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות סביבה לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי</p> <p>1. קו זה הינו קו המגדיר את התחום המותר לבנייה בבנין המוצע ברחוב אגריפס, החל במפלס 2 מטר מעל מפלס המרפסת הקיימת במבנה הראשי של בית היתומים שבנספחי הבינוי 1 ו-2, ועד לקצה הבנין העליון</p> <p>2. קו זה הינו קו המגדיר את התחום המותר לבנייה בבנין המוצע ברחוב יפו, החל בקומה +1 שבנספחי הבינוי 1 ו-2, ועד לקצה הבנין העליון</p> <p>3. תותר חריגה מקו בניין זה עבור הקמת אלמנטים קלים להצללה, גישה לגג עליון וכד'.</p> <p>4. בתחום שבין קו בנין עילי לקו הבנין תותר ירידת אלמנטים קונסטרוקטיביים והנדסיים אחרים לקרקע (כגון עמודים לתמיכת הקומות העליונות)</p>	יג
<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט ומופיעים בטבלה 5 הינם מחייבים לא תותר כל בנייה מחוץ לקווי הבניין העל קרקעיים פרט להקמת מתקנים טכניים ו/או לרכיבים מקורים המשרתים את המבנים לשימור והחצר הקיימת, למשל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גג קל או כל פתרון קירוי ו/או הצללה אחר לחצר הקיימת - מבנה או מבנים לכלי אצירת אשפה בתחום המגרש - פתרונות גישה והנגשה למבנים לשימור ולחצר הקיימת לרבות: חדרי מדרגות/מעלית/מעלון וכד' - על הרכיבים הבנויים הנ"ל להופיע בהיתר הבנייה לעת הגשתו ויהיו כחלק אינטגרלי מהתכנון הכולל של הבניין ופיתוחו <p>2. קו הבנין יהיה כמופיע בתשריט כ-'קו בנין', בתחום קומת הקרקע. ואילו בקומות שמעליה, יהא כמופיע בתשריט כ-'קו בנין עילי'</p>	יד
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי ברישוי הבניה יהא הכנת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו, כגון: מיקום העצים, ערוגות לעצים/צמחייה, ספסלים, ריצוף וכד'.</p> <p>3. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של</p>	טו

	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>5. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינה של צמצום האלמנטים הבנויים היורדים למפלס קומת הקרקע בשטח המסומן ב-'הנחיות מיוחדות' בתשריט התכנית, וזאת על מנת לייצר חיבור ישיר, מזמין ונטול הפרעות ככל הניתן מהרחובות והמעברים הסמוכים, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>7. תנאי בהליך רישוי יהיה בחינת יצירת כניסה מונגשת אל שטח בית הכנסת הקיים 'אחדות ישראל'</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה</p> <p>9. מתן היתר בניה יהיה מותנה בהכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. נספח הבינוי יכלול בין היתר מפלסי פיתוח לשם חיבור ישיר ומזמין לחצר מהרחובות והסמטאות הסמוכות. תכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב תוצג בפני הוועדה המחוזית לשם אישורה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זכות מעבר הינו ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כזכות מעבר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. בשטח זכות המעבר תתאפשר פריקה וטעינה, עצים ונטיעות, הצבת שולחנות וכיסאות, התכנסויות וכד'.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות ציבוריות לרבות מערכת מים וביוב, חשמל השקיה וכו' בשטח זה, וכן גישה לטיפול, תחזוקה והחלפה ע"י נותני השרות מטעם הרשויות.</p> <p>5. תותר ירידת אלמנטים קונסטרוקטיביים והנדסיים אחרים לקרקע (כגון עמודים לתמיכת הקומות העליונות), בתחום זכות המעבר.</p> <p>6. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זכות מעבר הינו עבור זכות מעבר בקומת הקרקע בלבד. מעל מפלס קומת הקרקע לא יחולו הנחיות זכות המעבר.</p> <p>7. בתחום זכות המעבר בחצר היסטורית הפנימית ינטעו לפחות שני עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>8. בשטח זכות המעבר לא תותר חניה ולא תותר חסימתו ו/או הקמת גדרות בינו לבין המרחב הציבורי.</p>	<p>טז</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>שימוש מסחרי בתכנית יהיה על פי עקרונות הסימון 'חזית מסחרית' שבתשריט מצב מוצע, וכן על פי הנחיות אלו :</p> <p>הבנין המוצע על רחוב יפו</p> <p>1. קומת הקרקע, לאורך חזית רחוב יפו וחזית סמטת משיח בורוכוב, תהיה חזית מסחרית</p> <p>2. השימוש המסחרי שבמפלס הקרקע יהיה במפלס המדרכה עם פעילות מסחרית כלפי הרחוב</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים,</p>	<p>יז</p>

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

שילוט, התש"מ 1980

4. בקומת הקרקע בנוסף לחזית המסחרית יותרו חללי גישה לקומות העליונות ו/או התחתונות וכן חדרים טכניים/שירות/אשפה.

הבנין המוצע על רחוב אגריפס

1. קומת הקרקע של המבנה המתוכנן על רחוב אגריפס, לרבות תחום המעבר לכיוון חצר בית היתומים, תשלב שימושי חזית מסחרית עם שימושי גישה לשימושי המגורים והתעסוקה שבקומות העליונות, שימושים טכניים וכד'

2. חנויות מפלס הקרקע יהיו במפלס המדרכה עם פעילות מסחרית כלפי הרחוב והחצר

3. לא יבוצע שילוט על קירות חיפויים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים,

שילוט, התש"מ 1980

4. בקומת הקרקע בנוסף לחזית המסחרית יותרו חללי גישה לקומות העליונות ו/או התחתונות וכן חדרים טכניים/שירות/אשפה.

יח

הנחיות מיוחדות

דיור להשכרה:

1. תקופת ההשכרה: כל הדירות הקבועות בטבלה 5 כיח"ד להשכרה תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לצמיתות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה לצמיתות, מיום מתן טופס איכלוס, לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.

2. יח"ד הקבועות להשכרה יהיו בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה לצמיתות. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.

5. שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.

6. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

יט

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: אתר הנצחה

התחום המסומן 'אתר הנצחה' בתשריט מצב מוצע, ובו סימבול 'אנדרטה/אתר הנצחה', נוגע למיקום בית הכנסת "אחדות ישראל" הממוקם בקומה השנייה במבנה הקיים לשימור בלבד. בבית הכנסת "אחדות ישראל" הממוקם בקומה השנייה במתחם כמפורט בנספח הבינוי, יותר



מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>שימוש של אתר הנצחה מקומי כמשמעו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח. אופיו ומרקמו של האתר לרבות צביונו המיוחד והיבטיו ההיסטוריים והתרבותיים ישמרו במלואם.</p>	
<p>בניה ירוקה</p> <p>תכנון המבנים יעשה בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים בנוגע לתקן לבנייה ירוקה ת"י 5281, התקפות לאותה עת.</p>	כ
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810-בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה. לפי התקן החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א -03-6067970/1. כמו כן, יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה עליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבנייה, לרבות מנופים ועגורנים. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.</p> <p>ג. הודעת הקמה תישלח 14 ימים לפני הקמת התכנית באמצעות מערכת "שער האריות" באתר צה"ל</p>	כא



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- 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					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
300	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 10	(2) 36.5	(1) 40		500		182.5	1367.5	2344.85	D	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
960	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 24	(2) 91.5	(1) 80		1100		1497.5	5393.96	2344.85	E	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
150	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 10	(2) 36.5	(1) 20		250		86.25	688.75	2344.85	D	1	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה		
480	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 24	(2) 91.5	(1) 60		550		753.75	2691.98	2344.85	E	1	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה		
150	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 10	(2) 36.5			250		86.25	688.75	2344.85	D	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
480	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 24	(2) 91.5			550		753.75	2691.98	2344.85	E	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		

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:

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

שטחי הבניה עבור "מסחר ותעסוקה" כוללים שטחי בניה עבור כלל השימושים המפורטים בסעיף 4.3.1, למעט 'מגורים' ו'מגורים להשכרה'

לנתוני זכויות הבניה המופיעים בטבלה זו, יתווסף שטחם של המבנים הקיימים המיועדים לשימור

יותר ניוד שטחים בין הקומות כל עוד ישמרו מגבלות זכויות הבניה וקווי הבניין, אך לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת

תותר תוספת שטחי שירות ומספר קומות, עבור הקומות התת קרקעיות

יותר ניוד שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה

ניתן יהיה להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות

יותר ניוד שטחי הבניה והשימושים המותרים בין הבניינים D ו-E, כל עוד ישמרו מגבלות זכויות הבניה, קווי הבניין, גובה הבינוי ומספר הקומות, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר חריגה ממספר זה, כל עוד ישמור יחס של 50% מגורים ו 25% מגורים להשכרה לצמיתות, בהיקף השטחים.
- (2) מעל מפלס זה תותר הקמת חדר מכוונת/חדר יציאה לגג וכן מעקה תקני בנוי/מסתור מערכות בנוי.
- (3) מספר הקומות המירבי במבנה שלאורך רחוב יפו יהיה 10 קומות בלבד. מעל קומות המבנים תותר הקמת חדרי מכוונת/חדר יציאה לגג וכן מעקות תקניים בנוי/מסתורי מערכות בנוי.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי**

1. מיקומו של בית הכנסת 'אחדות ישראל', הקיים בקומה העליונה של המבנה לשימור, ומסומן בנספח הבינוי, הינו מחייב.
2. תובטח גישה ציבורית אל שטח בית הכנסת הקיים 'אחדות ישראל'

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	<ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת כלל המבנים תבוצע בהינף אחד 2. מתן טופס אכלוס למבנים החדשים מותנה בהשלמת עבודות השימור 3. מתן טופס אכלוס לשימוש המגורים ינתן רק לאחר מתן טופס אכלוס לשימושי המסחר, התעסוקה והמגורים להשכרה 4. מתן תעודת גמר למבני המגורים מותנה בהשלמת הפיתוח האמור בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מאישור התכנית, הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד פקיעת תוקף התכנית