

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0885459

הקמת שני בניינים חדשים בשכי בית חנינא-ירושלים



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 :
27/02/2022
לאשר את התוכנית

09/03/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/03/2021

להפקיד את התכנית
20/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינה, ירושלים.

תיאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת - בית חנינה התכנית המאושרת במקום הינה מק/12882 צפון ירושלים שטח התכנית סה"כ 2128 מ"ר.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 12882 הם :
אזור מגורים 1 מיוחד .
מצב מוצע - :

1- הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חנייה תת קרקעיות סה"כ 10 יח"ד, והקמת בניין שני בן 7 קומות מעל 2 קומות חנייה תת קרקעיות סה"כ 21 יח"ד .

2- הריסת גדר הקיים בתוכנית .

3- שינוי יעוד למגורים ג+ד .

4- שביל וזיקת הנאה למעבר הולכי ברגל, רכב ומעבר לתשתיות.

5. הפרשה לדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכי בית חנינא-ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0885459

מספר התכנית

2.118 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

220800 קואורדינאטה X

638775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלסדאקה-סמטה 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	לא מוסדר	חלק	156	158-159

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
מק/ 12882	7, 4, 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
29/05/2013	5001	6601	תכנית זה מחליפה הוראות תכנית מק/12882.	החלפה	מק/12882



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מס קומות, גובה.	12: 23 13/12/2021	ישראל חיימן	13/12/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 24 13/12/2021	מוחמד עמרו	13/12/2021		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		17: 27 18/08/2021	יאיר גולדברג	18/08/2021		1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 01 09/12/2021	ישראל חיימן	06/12/2021		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	חליל אבו זייאד			ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-5825556	02-5825556	khaleel. 77@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא בתחום התכנית.

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
אדריכל	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285950	02-6285950	misrad.hetzz @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	אלדאוודי	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6285095	02-6285095	zd5838502@g mail.com
אדריכלו ת נוף	סוקר עצים	יאיר גולדברג	55572		ירושלים	ירושלים				yairroots@g mail.com
אדריכלי ת	הנדסאי	סלאם גית	26204601	חץ אדריכלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ומגורים ג', דרך מאושרת, שביל ודרך חדשה.
- 2-קביעת שטחי הבניה מירבים .
- 3-קביעת מס קומות מירבי .
- 4-קביעת מס' יח"ד מירבי .
- 5-קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה .
- 6-קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- 7-קביעת קוי בניין חדשים .
- 8-קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .
- 9-קביעת הוראות הפקעה .
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה .
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	102
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
זיקת הנאה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שביל	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	102
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	101

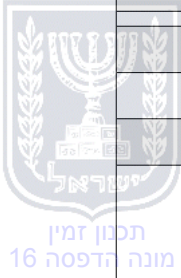
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,128	100
סה"כ	2,128	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	89.22	4.21
מגורים ב'	596.9	28.17
מגורים ג'	966.83	45.63
שביל	466.09	22
סה"כ	2,119.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי ראה הוראות בפרק 6 להלן
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי ראה הוראות בפרק 6 להלן
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	שביל להולכי רגל,רכב ומעבר תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי השטח המסומן הינו שביל מעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב, תוכן תכנית פיתוח שתוגש לידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לבקשה להיתר בנייה. תכנית זו תכלול מפלסים, גינון, נטיעות, מדרכות לשביעות רצון של מהנדס העיר או מי מטעמו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
									שרות	עיקרי						שרות	
(3)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19.5 (2)	16	10	45 (1)	330	1971.72	896.72	130.48	944.52	596.9	2	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	2	5	24.54 (2)	23	21	45 (1)	440	4256.94	1843.16	355.32	2058.46	966.83	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
	קדמי			
100 (4)	(3)	2	מגורים	מגורים ב'
210 (4)	(3)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית התת קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) שטח כולל מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטרים.
 גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.
 מרפסות:
 1. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.
 2. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד.
 3. כל תיאסר המרת השטחים המוסמנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.
 4. המרפסות יוקמו בהיניף אחד.
 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.
 6. שטחי המרפסות אינן ניתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".
 במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

6.2

עיצוב אדריכלי

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וגוון אבל של הבנייה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

6.3

עתיקות

1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

חניה

- 1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
 2- חניה תהיה תת קרקעית במלואה, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.7</p> <p>1.תנאי למתן היתר בנייה יהא נטיעת 4 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2.תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.8</p> <p>א.מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב.קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 הינם מחייבים, כל סטיה מהוראות, תחשב כסטייה ניכרת. ד.גובה בינוי מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטייה מהוראות בגין מרפסות המפורטות בסעיף 6.1, תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.9</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>6.10</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.11</p> <p>1- תאני לטופס אכלוס יהיה סיום ביצוע השביל וזיקת הנאה. 2- תנאי לטופס איכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל. 3- תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בפועל בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. 4-תנאי לטופס איכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרך ושטח זיקת הנאה לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור, ע"י אגף תוש"ה .</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.12</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מונה הדפסה 16 מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>8. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: נגישות, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון והטמעתם בתכנית.</p> <p>9. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת גישה מוטורית למגרש.</p> <p>10. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה והכשרת חדר מדרגות מוגן ו/או מערכת מטפים.</p> <p>11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור.</p> <p>12. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>13. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הריסת הגדרות והבניה המסומנת להריסה.</p> <p>14. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח שטח עם זיקת מעבר ברכב בתוך המגרש.</p> <p>15. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי תקניות.</p>	
זיקת הנאה	6.13
<p>הוראות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הוא מעבר להולכי רגל ללא מגבלת כלשהי, לא תותר בינוי בשטח זה.</p> <p>2. שטח זה, יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח כתנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.15
<p>א. הבניין / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, כל בניין בנפרד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להגשת היתר בנייה	הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח השביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב והולכי רגל.
3	תנאים לטופס לאכלוס	1- . תנאי לטופס אכלוס יהיה סיום ביצוע פיתוח השביל. 2- נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

