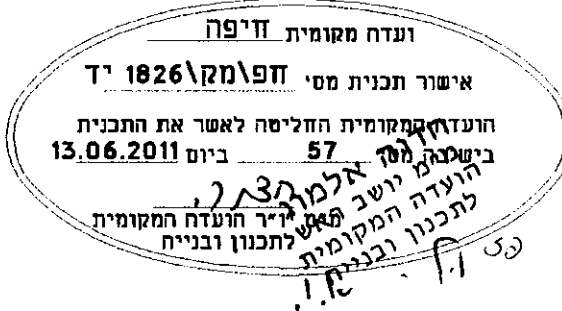
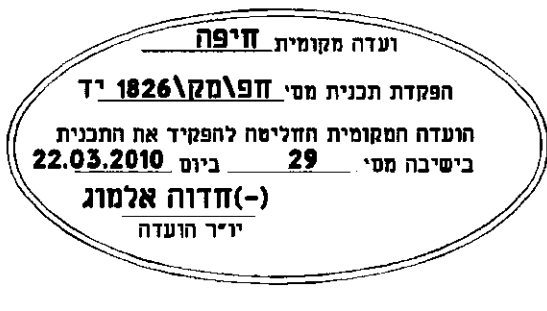


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חפ/מק/1826 יד
שם תוכנית: שינוי מעטפת הבניין ברח' מעלה השחרור 13, חיפה, גוש 10841 חלקה 16

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: : מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מס' חפ/מק/1826 יד הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 57 ביום 13.06.2011 הועדה יושב ראש לתכנון ובנייה</p>	 <p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1826 יד הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 29 ביום 22.03.2010 (-) חדודה אלמוג יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה לשמר ולשקם את חזיתות המבנה הקיים אשר נמצא באתר אדריכלי היסטורי בחיפה, בואדי סאליב, לבנות על גג הבנין 2 קומות נוספות – אחת בהתאם לתכנית המאושרת ואחת נוספת על מנת לנצל באופן אופטימלי את זכויות הבניה המאושרות בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי מעטפת הבניין ברח' מעלה השחרור 13,
חיפה, גוש 10841 חלקה 16

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפ/מק/1826 יד

מספר התוכנית

810 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27.10.2011 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

- 62 א(א) סעיף קטן 9,5 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 200400
קואורדינטה Y 746550

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא ברחוב מעלה השחרור באזור ואדי סאליב בחיפה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
חיפה
ואדי סאליב
מעלה השחרור
13

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10841	מוסדר	חלק מהגוש	16	74, 64, 17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1826	213

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1826	שינוי	שינוי להוראות התוכנית בלבד	י.פ. 3309	6/3/1986

* התכנית כפופה לכל התכניות המתאריות הנושאות של העיר חיפה.

** כל הוראות תכנית חפ/1826 תקפות ובעינן עומדות למעט השינויים המפורטים בתכנית זה.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יורי פוצ'ניסקי	27.10.2011	1		1:100	מחייב בנושא גובה	נספח בינוי
		יורי פוצ'ניסקי	27.10.2011		16		מחייב	הוראות התוכנית
		יורי פוצ'ניסקי	27.10.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתשד"טים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8661424		04-8679717	ביאליק 1, חיפה 45456 ת.ד. 31453	תאגיד					שאנר אופקים חדשים בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8661424		04-8679717	ביאליק 1, חיפה 45456 ת.ד. 31453	תאגיד					שאנר אופקים חדשים בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-8661424		04-8679717	ביאליק 1, חיפה 45456 ת.ד. 31453	תאגיד					שאנר אופקים חדשים בע"מ		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yp_arc@bez eqint.net	04-8204078	052-2667121	04-8204079	החרושת 5, נשר 36603	תאגיד			45682	304294630	ירי פוצ'ניסקי		עורך ראשי
	04-8512706		04-8536607	שד' בן גוריון 32, חיפה				503		אפרים לבנברג		מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי מעטפת הבנין הקיים על ידי תוספת קומה ותוספת שטח בניה על מנת לנצל את זכויות הבניה המאושרות, תוך שיקום ושימור של המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 - שינוי הוראה לפי תכנית חפ/1826 בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לעניין מעטפת הבנין וגובה (מפלס מקסימלי מותר מ- 59 + ל- 64.66+), בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- 2 – תוספת שטחי בניה במסגרת ההקלות המותרות עפ"י סעיף 62 א (א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- 3 – תוספת קומה מעל המותר במסגרת ההקלות המותרות עפ"י סעיף 62 א (א)(9) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.810
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
42* מ"ר מהווה הקלה של 8.5% בסמכות הוועדה מקומית משטח חלקה של 495 מ"ר	1102		+ 42 *	1060	מ"ר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת) איזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ (חפ/1826)
	2		**	**	מס' יחיד	

**תכנית המאושרת אינו קובעת מס' יחידות דיור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת (איזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ)
		102	שביל
		103	שביל
		104	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
61.11	495	495	איזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ
23.83	193	193	דרך רשומה או מאושרת
15.06	122	122	שביל להולכי רגל רשום או מאושר
100	810	810	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת – חפ/1826 – "רובע האומנים בשולי ואדי סאליב" – אזור מגורים ועסקים מיוחד מיועד למגורים.
4.1.1	שימושים
א.	ישמש למגורים ועסקים.
ב.	העסקים שיתרו יהיו: מסחר קמעוני כפי שמותר באזור מגורים א', אכסניות, משרדים, גלריות לאמנות וסדנאות לאמנים, בתי קפה, מסעדות ומועדוני חברה.
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: שביל
4.2.1	שימושים
א.	מיועד למעבר הולכי רגל
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות
4.2.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא (השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							מתחת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת			
-	-	-	1	4	20	286.78	4	2	244.63	1210.92	** 60.97	* 113.35	495	101	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת
											** 48	* 988.6			

* שטח הבניה העיקרי הינו בהתאם לתכנית מאושרת חפ/1826 בתוספת הקלה של 8.5% משטח חלקה של 495 מ"ר

** שיעור שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 יעל כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.

שטחי שטחי השרות שאינן למגורים יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.

שטחי השרות המפורטים בטבלה הם על בסיס הערכה ושיעורם המזוין יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים.**

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית/ משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- 6.2.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.3 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.

- 6.3.1 יוזמי התוכנית/ מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק.
- 6.3.2 בסלילת ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים עירייה.

6.4 גדרות ומעקות

- 6.4.1 גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.5 תאורה

- 6.5.1 מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק. תאורת הרחובות, שבילים ושטחים ציבוריים כולל עמודים ופנסים.

6.6 מניעת מטרדים בעת הבנייה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזימים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 6.6.1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- 6.6.2 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 6.6.3 לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- 6.6.4 במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרזולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
- 6.6.5 העבודות יתבצעו תוך הפרעה מנימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.7 חשמל

- מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.8 תחנות טרנספורמציה

- 6.8.1 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זה. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתוכנית חפ/ מק/1400 ת"ט.

6.9 פיקוד העורף

6.9.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל או מחלקת ניקוז באגף שפ"ע כמפורט להלן.

6.11 אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.
מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.

6.12 ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשיעור רצונו.

6.13 ניקוז – תיעול

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

6.14 ניקוז משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

6.14.1. במגרשי המגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

6.14.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

6.14.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

6.14.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.14.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.15 מערכת כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.16 מתקני ותקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.17 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.18 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

6.19 שימור

עיצוב החזיתות החיצוניות וגגו של הבנין יהיה עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. פרטי הפתחים וחומרי הבנין יהיו עפ"י התכנית חפ/1826 ובאישור היחידה לשימור בעיריית חיפה. גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. במקום המפלס המקסי' המותר עפ"י חפ/1826 - 59.0 +, המפלס המקסימלי של המבנה יהיה 64.66 +. גג המבנה יהיה גג שטוח. במסגרת הבקשה להיתר יטופל גג הבנין "כחזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים בהתאם להערות היחידה לשימור בעיריית חיפה. חומרי גמר המבנה יהיו בהתאם להנחיות היחידה לשימור, בעת הוצאת היתר בניה.

6.20 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.21 חלוקה חדשה

- 6.21.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 6.21.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- 6.21.3 על יוזמי תוכנית זו או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- 6.21.4 על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.22 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

6.23 מתן היתר בניה

תוגש התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר לביצוע שיקום המדרגות הגובלות במגרש.

6.24 חניה

למגרש זה יותקנו 11 מקומות חניה בהתאם לתכנית מאושרת חפ/1826. 8 מקומות חניה, במגרש 220 על פי תכנית מאושרת חפ/1826, (חלקה 33 בגוש מוסדר 10841) ו-3 מקומות חניה במגרש 238 (חלקה 45 בגוש 10841 המוסדר). לא יינתן היתר בניה בכל חלקה לפני שתובטח התקנת מקומות החניה כנדרש, והעמדתם לשימוש דיירי החלקה עם תום הבנייה.

6.25 איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	שיפוץ בניין קיים.	
ב.	השלמת קומה מוצעת.	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך: 27.10.2011	<p>שם: שאער אופקים בע"מ</p> <p>חתימה: ח.פ. 513722918</p>	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 27.10.2011	<p>שם: יורי פוצ'ינסקי</p> <p>חתימה: יורי פוצ'ינסקי אדו"ג 45692-77</p>	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 27.10.2011	<p>שם: שאער אופקים בע"מ</p> <p>חתימה: ח.פ. 513722918</p>	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 27.10.2011	<p>שם: שאער אופקים בע"מ</p> <p>חתימה: ח.פ. 513722918</p>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	