

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0449876

חפ/777/י"א - שינוי יעוד ותוספת קומות וזכויות בניה ברח' הנמל 40, חיפה

חיפה

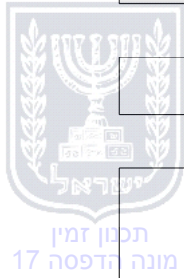
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

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

רח' הנמל 40 מהווה חלק מקמפוס הנמל שתכליותיו הוגדרו משרדים ואחסנה בלבד. כחלק מההתחדשות העירונית המתוכננת במתחם, הוקם במקום מלון בוטיק עבור אורחים השוהים בחיפה למטרות עסקים, עבודה או כנסים מקצועיים. תכנית זו מציעה מתן הכשר לבניית המלון, תוך הרחבת היעודים שיכלול מלונאות ומגורים בנוסף למסחר, אחסנה ומשרדים הקיימים, תוספת קומות ותגבור זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/777/יא - שינוי יעוד ותוספת קומות וזכויות בניה
ברח' הנמל 40, חיפה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0449876

שטח התכנית 1.2
1.980 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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	חיפה
קואורדינאטה X	200225
קואורדינאטה Y	747375

1.5.2 תיאור מקום

תכ' זו נמצאת בקמפוס הנמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הנמל	40	

שכונה עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10889	מוסדר	חלק	14, 47	12, 17

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/1949		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 777 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 777
30/05/1935		515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 51 ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 51 ג
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ שש
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ תט
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ פמ
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ 5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 38	ללא שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 38 ממשיכות לחול.	5397	2640	18/05/2005
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013



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				אריה מאייר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה מאייר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/10/2018	אריה מאייר	21/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/10/2018	אריה מאייר	21/10/2018		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



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			3 פ.א.ן בע"מ	רמת גן	החילוון	3	03-5753233	03-5753244	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356151	04-8356128	
פרטי			3 פ.א.ן בע"מ	רמת גן	החילוון	3	03-5753233	03-5753244	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356151	04-8356128	
בעלים				3 פ.א.ן בע"מ	רמת גן	החילוון	3	03-5753233	03-5753244	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים	חיפה	(1)		04-8381736	04-8388084	arie@maierar c.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 6410.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 יעוד ושינוי הוראות בניה על מנת לאפשר במקום מגורים, מסחר ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מיעוד של אחסנה ליעוד של אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי) - מגורים, מסחר ומלונאות.

ב. קביעת שימושים מותרים.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה תוך תוספת שטחי בניה, שינוי הגובה מ-18.75 מ' ל-25.00 מ', שינוי התכסית מ-90% ל-100%, תוספת 50 חדרי מלון ו-27 דירות מגורים ושטחים למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102,101
עירוני מעורב	99

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	עירוני מעורב	99

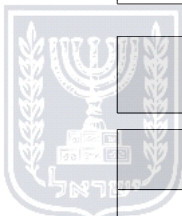
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	1,175	59.35
דרך מאושרת	804.75	40.65
סה"כ	1,979.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	804.75	40.65



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
59.35	1,175	עירוני מעורב
100	1,979.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חישוב שטחי בניה: לפי טבלה 5. 2. חישוב שטחי שרות: שטחי השרות יהיו על פי תכנית חפ/229/5 ותכנית חפ/1400/שש-3. קווי בנין: קווי בנין יהיו ע"פ גבולות המגרש המסומנים בתשריט. יותרו בליטות עד 1.20 מ' מקווי בנין קדמי ואחורי עבור מרפסות קונזוליות בלבד. 4. גובה המבנה: גובה מפלס גג המבנה לא יעלה על 25.00 מ'. מעל גובה זה תותר קומה טכנית שגובהה לא יעלה על 4.00 מ' בהתאם לקבוע בתמ"א 3/13/א והיא תכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים כגון חדר מכונות מעלית, חדר מדרגות, שירותים טכניים, בריכת מים ואנטנות. כמו כן, יותרו בה שימושים עיקריים כגון בריכה, חדר כושר שיהיו לכלל המשתמשים, ובתנאי שלא יהוו מטрд לדיירים. נושא זה יבחן בשלב היתר בניה באישור איגוד ערים לאיכה"ס. הבניה בקומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות 3.00 מ' מכיוון החזית לים. קומת הגג תתוכנן ותעוצב כחזית חמישית. 5. חומרי גמר: חומרי הציפוי של חזיתות המבנה יהיו מחומרים קשיחים כגון אבן, קרמיקה, לוחות גרניט, לוחות אלומיניום לאישור מהנדס העיר. 6. הוראות שימוש: א. שימוש למגורים או למלונאות יתאפשר בקומה בשלמות בלבד כך שלא ניתן יהיה לערב שימושים באותה קומה. החלוקה לשימושים תעשה בשלב היתר הבניה. ב. יעוד האחסנה בהתאם למצב המאושר יבוטל בשימושים המותרים במגרש. יותר שימוש אחסנה לשימוש הקיים בלבד. במידה והשימוש ישונה, השטח יוסב לשימוש מסחר, תעסוקה ומשרדים. ג. המסחר יהיה בקומת הקרקע. ד. גודל יח"ד לא יפחת מ- 54.0 מ"ר. הגודל הממוצע ליח"ד במבנה יהיה 75 מ"ר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: מעקות, 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 בעירייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
324		25	27		(2) 1620	(1) 2600	1178	99	מגורים	עירוני מעורב
120	6 (3)		50		(4) 520	1700		99	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
				310		1306.5		99	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת מתייחס לכל היעודים. גם לאלו שאינם מיועדים למגורים, ז.א, מלונאות, מסחר ומשרדים.
- קווי בנין לפי גבולות המגרש המסומנים בתשריט מצב מוצע.
- קו בנין מפסי הרכבת כ-44.00 מ'. קו בנין מכביש מס' 4 כ-44.00 מ' מציר הדרך שהינה דרך אזורית במקטע זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי קומת הגג ישמש לחדר כושר, בריכה ושירותים נלווים..
- (2) שטחי השרות יהיה בהתאם לתכ' חפ/229/י/5 על כל שינוייה ועדכונייה..
- (3) מעל קומה זו תותר קומה טכנית (קומת הגג) שלא תעלה על 4.0 מ' ותכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים. כמו כן, יותרו בה שימושים עקריים כגון בריכה, חדר כושר ושירותים נלווים..
- (4) שטחי השרות יהיה בהתאם לתכ' חפ/1400/שש על כל שינוייה ועדכונייה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניות של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פיתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	
6.2	חניה
<p>החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר יהיה אישור אגף תנועה של עיריית חיפה לעניין רחבת כיבוי אש ונגישות המתחם לרכב פריקה וטעינה.</p>	
6.3	חשמל
<p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>	
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. אספקת מים:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנה בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י הנחיות תאגיד מי כרמל על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>על מתכנן הפרוייקט לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>בעלי הבקשה ישלמו היטל מים כחוק.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>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 מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>בעלי הבקשה ישלמו היטל ביוב כחוק.</p> <p>ג. ניקוז תיעול:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף שפ"ע מחלקת ניקוז של עיריית חיפה. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש הבנין לפני אישור אגף שפ"ע מחלקת ניקוז בעיריית חיפה כי בוצע פתרון לניקוז, כולל הוראות הפניית מי נהגור העילי</p>	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>למערכת הניקוז המקומית. בעלי הבקשה ישלמו היטל תיעול כחוק. ד. מערכת כיבוי אש: מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים. ה. אצירת והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה יותקנו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>שימור מי נגר - ע"פ התמ"א המתחם מוגדר באזור רגישות ב' - רגישות בינונית למי תהום. התכנית תהיה פטורה משימור מי נגר ע"פ סעיף 24 בתמ"א 4/ב/34. ראה גם סעיף 6.4 ג'.</p>



6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שררולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתרי תנאי ואגרות) התש"ל 1970. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת דו"ח אקוסטי למפגעי הרעש ורעידות מתנועת הרכבות בסמיכות למבנה ואמצעי המיגון שיש לנקוט למניעת רעש. יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי האמצעים למיגון האקוסטי הוטמעו בבקשה להיתר וננקטו האמצעים הדרושים לכך. ז. תכנית זאת פטורה מתסקיר השפעה על הסביבה.</p>



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר יהיה בחינת השפעות המסילה בכל ההיבטים הסביבתיים, כולל רעש, קרינה אלקטרומגנטית ורעידות ובתיאום עם רכבת ישראל ויישום מסקנות הבחינה לצורך מזעור השלחות אלו, לעת מתן היתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרה של הבניה החורגת מגבול המגרש לתוך חלקה 13 בגוש 10889. 3. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

6.8	זיקת הנאה
	<p>זיקת הנאה לציבור לצמיחות ברכב, באופניים וברגל וכן למעבר כל התשתיות התת קרקעיות - לא תותר חניית רכבים לאורך המעבר בין אגפי המבנה - ירשם במשרדי רישום המקרקעין בשטח המסומן כדרך במפלס הקרקע בתחום מרכז עסקים ראשי.</p>

זיקת הנאה	6.8
<p>הרשות המקומית תהיה ראשית לבצע בתחום המעבר הנחת תשתיות בכפוף לכל דין. תנאי למתן היתר בניה, תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבר. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין כפי שמסומנת בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	
מקלטים	6.9
<p>לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודות שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון של יועץ פיקוד העורף או שניתן על ידו פטור.</p>	
היטל השבחה	6.10
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

