

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0991448

אימבר טאוור - קרית אריה, פתח תקווה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 410-0991448

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 30/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005149562/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באיזור התעסוקה קרית אריה בדרום מזרח פתח תקווה, בכתובת אימבר 24 ו-26. בתחום התכנית קיים מגרש חנייה ומבנה משרדים בן 4 קומות, שנשאר במקומו.

מטרת התכנית העצמת זכויות באזור התעשייה כמוקד המשלב מסחר, תעסוקה, ופנאי בעיר בהתאם לעקרונות תכנית 410-0411132 (תכנית המתאר לאזור התעסוקה קרית אריה פת/2200).

התכנית קובעת הוראות והנחיות בניה למגדל תעסוקה בן 40 קומות בתא שטח 100 הכולל מסד מסחרי של עד 2 קומות ו-4 קומות מרתף בתאי שטח 100 ו-101, הפקעות להרחבת רחוב אימבר ושטח ציבורי פתוח בחלק המזרחי של התכנית המתבר בין רחוב אימבר לשטח הציבורי הפתוח המתוכנן מדרום מזרח ולרשת השטחים הפתוחים המתוכננים מדרום.

התכנית מוסיפה שטחי בניה וגובה בתא שטח 100 וקובעת זכות מעבר למעבר כלי רכב בתא שטח 100 ובתא שטח 101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אימבר טאוור - קרית אריה, פתח תקווה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	410-0991448
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	5.636 דונם
------------	-----	------------

סוג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
------------	-----	-------------------

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	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	187464
קואורדינאטה Y	667386

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה- קרית אריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	אימבר	26	
פתח תקווה	אימבר	24	

שכונה קרית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6365	מוסדר	חלק	41, 51	

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 60תכנון זמין
מונה הדפסה 60תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
11/02/1997			4490		החלפה	פת/מק/2000/ד
23/12/1993		1393	4178		החלפה	פת/1241/א
14/05/1992		3167	4004		החלפה	פת/2000
11/06/1995		3682	4312		החלפה	פת/2000/10
06/05/2020		5688	8843		החלפה	410-0411132



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				רן בלנדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רן בלנדר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		35	01/12/2022	סאם אלפסי	13: 42 27/12/2023	סקר היסטורי	לא
איכות הסביבה	רקע		2	01/12/2022	סאם אלפסי	13: 46 27/12/2023	סקר עסקים	לא
בדיקת הצללה	רקע		26	13/12/2021	סאם אלפסי	13: 48 27/12/2023	חשיפה לשמש והתפתחות רוחות במפלס הולכי רגל	לא
ניהול מי נגר	רקע		18	29/05/2023	גיל ניסים	13: 52 27/12/2023	נספח ניקוז מילולי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		9	28/06/2021	אלון ורד	15: 15 28/12/2023	דו"ח נספח עצים	לא
תשתיות	רקע		1	30/10/2022	אריה קיזינר	13: 54 27/12/2023	פרשה טכנית	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	20/09/2023	רן בלנדר	11: 15 20/09/2023		לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250	1	23/02/2023	גיל ניסים	14: 47 05/03/2023	תשריט נספח ניקוז	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	1	04/08/2022	גד ברקאי	16: 05 09/11/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	05/11/2023	אלון ורד	13: 25 27/12/2023	תשריט סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	04/01/2024	בועז גרוס	16: 25 04/01/2024		לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	04/01/2024	אריה קיזינר	16: 32 04/01/2024	נספח ביוב, מים וניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/01/2024	רן בלנדר	16: 35 04/01/2024		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	(1)		הרציג אימבר טאוור בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	4	03-6776033	08-6846006	yh@yhnadlan.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קומה 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הרציג אימבר טאוור בע"מ	בני ברק	בר כוכבא) (1	4	03-6776033	08-6846006	yh@yhnadlan.co.il

(1) כתובת: קומה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רן בלנדר		רן בלנדר אדריכלות חפ 514063890	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		034519555		ran@blander.co.il
יועץ אקלים	יועץ	סאם אלפסי		WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-7325126		sam@gbwawa.com
מודד	יועץ	גמעה בדיר		בדיר מוחמד ראשד	כפר קאסם	(2)	39			jimaabdair@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	רועי בלייר	1813	בלייר כץ- אהרונוב שמאות מקרקעין	בני ברק	(3)		03-5458080	03-5458070	office@sham aot.co.il
אדריכל נוף	יועץ	גד ברקאי		ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	(4)	10	08-6326673	08-9401311	office@barka ynof.co.il
יועץ תנועה ותחבורה	מהנדס	בועז גרוס	111926		רמת גן	(5)				boazgros@g mail.com
	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13	03-5288430	03-5288430	alon@veredg roup.co.il
הידרולוג	יועץ	גיל ניסים		גילגל הנדסה	מכמורת	(6)				office@gilgal eng.com
	יועץ תשתיות	אריה קיז'נר		ל.א. קיז'נר מהנדסים ויועצים בע"מ	כפר סבא	ויצמן	134	09-7670771	09-7678012	office@kizne r.co.il

(1) כתובת: קרליבך 27, תל אביב-יפו.

(2) כתובת: אלמוג'הידין 39.

(3) כתובת: קומה 15, מגדל הכשרת הישוב, מץחם BBC, זיבוטינסקי 9 בני ברק 5126517.

(4) כתובת: כפר הארון.

(5) כתובת: שד אברהם 18 רמת גן.

(6) כתובת: העוגן 6, מכמורת.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 60



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 מגדל תעסוקה בן 40 קומות הכולל עד 2 קומות מסד מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה וגובה בתא שטח 100.

2. קביעת הוראות והנחיות בניה למגדל תעסוקה בן 40 קומות הכולל מסד מסחרי של עד 2 קומות בתא שטח 100

ו-4 קומות מרתף בתא שטח 100 ובתא שטח 101.

3. קביעת זכות מעבר למעבר כלי רכב בתא שטח 100 ובתא שטח 101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101, 100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	תעשייה	101, 100
חזית מסחרית	תעשייה	100
תחום השפעה	דרך מאושרת	300
תחום השפעה	תעשייה	101, 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	406.09	7.21
שטח ציבורי פתוח	1,203.28	21.35
תעשייה	4,026.67	71.45
סה"כ	5,636.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	403.75	7.17
שטח ציבורי פתוח	1,203.4	21.36
תעשייה	4,026.68	71.47
סה"כ	5,633.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1) שימושי תעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, שטחי לוגיסטיקה ואחסנה, שירותי בריאות ושירותים רפואיים.</p> <p>(2) שימושי תעסוקה, משרדים, מוסדות בריאות וספורט, כושר ופנאי.</p> <p>(3) בתא שטח 100 - שימושי מסחר, מסעדות, בתי קפה, חנויות לסוגיהן, פארמים.</p> <p>(4) שטחי שירות למטרות העיקריות.</p> <p>(5) לא יותרו שימושים המאפשרים לינה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) בתא שטח 100, יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>א) קומת קרקע מסחרית.</p> <p>יותרו קומת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות כחלק מסך השטח המותר לבניה. קומות אלה לא ייחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית.</p> <p>ב) יותרו עד 2 קומות מסחר גבוהות.</p> <p>ג) תעשה הפרדה בין שטחי המסחר ושטחי המשרדים. נגישות לשטחי המסחר תהיה מהרחוב ומכיוון השטח הציבורי הפתוח, מהם לא יותרו כניסות למשרדים.</p> <p>(2) מעל קומות המסחר יוקמו גגות ירוקים עבור משתמשי ובאי המגדל והמתחם. הגגות ישמשו לפעילות פנאי, כושר, שהייה, גינות ירק.</p> <p>(3) השטח הפנוי במגרש לבניה, בין קו הבניין של החזית הקדמית לגבול המגרש, ישמש לגינון ולפיתוח, ויתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב והנחיות פיתוח עירוניות. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>(4) גובה הקומות:</p> <p>גובה קומת הקרקע והקומה הראשונה יהיה עד 8 מ' ברוטו לקומה.</p> <p>גובה קומת משרדים יהיה עד 4 מ' ברוטו, ניתן יהיה לאשר קומות כפולות עם חלל כפול.</p> <p>גובה קומה טכנית יהיה עד 6 מ' ברוטו.</p> <p>(5) פיתוח:</p> <p>א. יתאפשרו מעברים לאורך החזית המסחרית והכניסות למבואות המבנים, יתאפשרו אלמנטי הצללה, פיתוח, בריכות אקולוגיות, אזורי פעילות ופנאי ושטחים לטובת פעילות מסחרית כגון: הסעדה וברים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת גדר/או חומה כלפי המרחב הציבורי בחזית שימושי מסחר.</p> <p>(6) יתאפשר מעבר מרחוב אימבר לכיוון השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 200 ולשטח הפתוח המתוכנן מדרום.</p> <p>(7) תהיה התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גג המגדל</p> <p>(8) גבולות המגרשים וחזיתות המבנים יעוצבו באופן בו פעילות שמהווה מטרד למרחב הציבורי תוסתר.</p>
ב	<p>זכות מעבר</p> <p>בתא שטח 101 יתאפשר מעבר לכלי רכב עבור החניון המשותף לתאי שטח 101+100.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר, שבילי אופניים, אזורי שהיה והתכנסות, מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים. ב. תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי א. גובה פני הקרקע בשטח הציבורי הפתוח לא יחרוג מ- 0.5 + - מ' מהרחובות הגובלים בו. ניתן יהיה לשלב שבילים ומעברים לכיוון תא שטח 100 לצורך יצירת מעבר רציף של הולכי רגל לשטחים פתוחים עתידיים מדרום. ב. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות. ג. תכנון הפיתוח יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, במידה וישנם.
ב	סביבה ונוף בשטח הציבורי הפתוח תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים מקומיים המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאזור. יושם דגש על נטיעות והצללה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, מתקני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש, שבילי אופניים, מעגלי תנועה, מפרדות מגוננות, תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה. ב. קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה לתא השטח בייעוד זה ניתן להוציא היתר מכח תכנית זו והוא יופקע על פי כל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	194.6 (2)	47216	13690 (1)	10495	23031	2557.02	100	תעסוקה	תעשייה
							1500		375	1125			100	מסחר
5	5.4	5	5	4	40 (3)		6256	2406	642	3208 (4)	1469.66	101	תעסוקה	תעשייה

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:

- ניתן יהיה להעביר שטחי בניה עיקריים עד 10% ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי מסחר לתעסוקה ולהפך לצורך גמישות בינוי במסד המסחרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלו עבור שימושי התעסוקה והמסחר בתא השטח 100.
- (2) גובה הבניה המרבי המותר הוא 176 מ' מעל פני הים. גבהים אלו לא כוללים תרנים, אנטנות וכד'.
- (3) בנוסף תותר קומת טכנית.
- (4) חושב משטח חלקת מקור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. מרתף החנייה המוצע ייתן מענה לחנייה הנדרשת עבור תאי שטח 100 ו-101 (חלקות 51,41). לא תתאפשר חנייה עילית בשטח התכנית. 3. פריקה וטעינה יותרו רק בתת הקרקע או במבנה סגור. 4. תבוצע הכנה של עמדות טעינה חשמליות עבור כל החניות בפרויקט, לפחות 30% ממספר החניות יהיו בעלות עמדה חשמלית פעילה.</p>
<p>6.2</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. הגיוון בשטח הפרויקט יהיה מונמך בלפחות 20 ס"מ מהפיתוח על מנת לקלוט נגר מהפיתוח. 2. מניעת כניסת נגר אל שטח הפרויקט מאגנים סמוכים תבצע על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחובות הסמוכים. בכל מקרה, יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מחלקות הגובלות. 3. ניקוז האתר יתבצע באמצעות קולטנים ושיפועים מתאימים אל מערכת ניהול מי נגר להשעיית מי נגר בשטח הפרויקט. תיעול והפניית מי נגר אל מתקני השהייה/החדרה יתבסס ככל הניתן על זרימה גרוויטציונית. 4. מתקני השהייה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש. 5. במגרשים בהם לא ימצא זיהום קרקע ומי תהום, תינתן עדיפות, ככל הניתן, לאמצעים שהינם קידוחי החדרה של מי הגות.</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור כמסומן בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות מעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול המתאים לגידול עצים בוגרים בגודל בינוני לכל הפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגיוון. 5. לאורך מדרכות וברחבות ציבוריות, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצים בוגרים באופן שיבטיח צל רציף. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p>
<p>6.4</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. התכנית תבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של כ-498 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר). ב. הגשת מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. המסמך יכלול פתרונות למניעת רעש וזיהום אויר מהפרויקט לסביבה וכן פתרונות לשפכים תעשייתיים. ג. תנאי לכניסת רצפטורים ציבוריים לתחום המצוי בתוך מעגל ההפרדה מחומרים מסוכנים, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. ד. תנאי למתן היתר בניה למימוש זכויות בניה מכח תכנית זו - פינוי השטח הציבורי הפתוח מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>



6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ה. הצגת פתרון אקוסטי למבנה התעסוקה.</p> <p>ו. תיאום עם משרד להגנת הסביבה לנושא הסקר ההיסטורי.</p> <p>ז. הכנת תכנית מפורטת למערכת ניהול מי הנגר, הכוללת נפחי השחייה, ממדיהם, פרט ומיקומם במגרש. יש להטמיע את התכנית המפורטת בתוכנית האינסטלציה, האדריכלות והפיתוח.</p> <p>ח. בדיקת פוטנציאל יצור החשמל מתאים פוטו וולטאים, ככל שיותקנו על גג המבנה. בהתאם לממצאים ישולבו טכנולוגיות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה השלמת חקירת מי תהום, שתבוצע בהתאם להנחיית רשות המים.</p> <p>י. ככל וימצא זיהום קרקע או מים במסגרת חקירת מי התהום, תנאי להיתר יהיה קבלת אישור רשות המים לפתרונות החלחול וההחדרה.</p>



6.5	איכות הסביבה
	<p>1. תכנון החניונים יבוצע תוך הפחתת מפלס הרעש מפתחי האוורור שלהם.</p> <p>2. לפחות 20% משטח הגג הפנוי ממערכות ומתקנים יהיה מגונן או עבור תאים פוטו וולטאיים לצורך הפחתת אי החום העירוני. ניתן יהיה לשלב גינות / תאים אלו כקירוי למערכות הטכניות.</p> <p>3. יש לעשות שימוש בחומרים וטכניקות להפחתת ספיגת חום ולהפחתת אי החום העירוני.</p> <p>4. זיהום קרקע: בשל מיקומו של הפרויקט לשלב היתרי הבניה יערך סקר קרקע וגזי קרקע למתחם. על פי תוצאות הסקר יינתנו הנחיות לביצוע</p> <p>5. בשטח הפנוי מתכסית בתחום התכנית, יינטעו ככל הניתן עצים בוגרים. יינתן דגש על עצים בוגרים רחבי צל.</p> <p>6. בתכנון אזורי שהייה נרחבים בתכנית כגון השטח הציבורי הפתוח, שטחים פתוחים בין הבניינים וכניסות לבניינים, יש למקם שתילה בדגש על עצים בוגרים וצמחיה צפופה להפחתת רוחות חזקות.</p>



6.6	חשמל
	ישולב חדר טרנספורמציה בבניין.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

	<p>תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה מכוחה בתוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה בניה לפיו, והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.</p>
--	---

