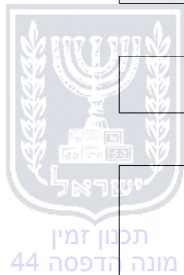


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0962621

פת/2200 / 40-מגדל PTK אפעל 15



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005131770/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בפינה הדרום מערבית של אזור התעשייה קרית אריה ברחוב אפעל 15 בפתח תקווה. בשטח התכנית מתוכנן לקום מגדל תעסוקה, מלונאות ומסחר. מיקומו האסטרטגי של המגדל, הנצפה למרחוק, מדרכים עירוניות ובין עירוניות, נותן לו חשיבות עליונה ברמה האדריכלית והפרוגרמטית.

המגדל יהווה את שער הכניסה המערבי של העיר פתח תקווה ויסמל את תחילתו של רחוב ז'בוטינסקי המתחדש. המגרש נמצא בסל א' מתחם 2 בתכנית 410-0411132 (אזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה, פת/ 2200), המאפשרת זכויות בניה בהיקף של עד 600% שטח עיקרי. מטרת התכנית:

1. שינויי ייעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח (תא שטח 200), ולתעסוקה עם זיקות הנאה למעבר רגלי (תא שטח 120).
2. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה.
3. מתן הנחיות בינוי ופיתוח.
4. הגדרת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע.
5. קביעת גובה מירבי 125.5 מ' מעל הכניסה הקובעת (150 מ' מעל פני הים) ומספר קומות מירבי - 30 קומות.
6. שינוי קווי בניין.
7. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות ותוספת קומות מרתף בהתאם לחניון הקיים בשטח התכנית. סה"כ 6 קומות מרתף.
8. הוספת שימוש למלונאות (אכסון מלונאי) - עד 140 יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פת/2200/40-מגדל PTK אפעל 15

שם התכנית

ומספר התכנית

410-0962621

מספר התכנית

3.991 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	185679
קואורדינאטה Y	666731

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בפינה הדרום מערבית של אזור התעשייה קרית אריה. כתובת המגרש רח' אפעל 15. ממערב גובל ברצועת תשתיות ובכביש 4. ממזרח ברחוב אפעל ומדרום ברחוב ז'בוטינסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	אפעל	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק	255	

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

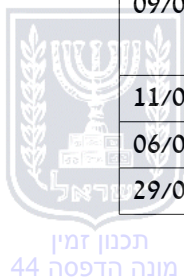
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. 1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>פת/מק/1153</u> <u>ב/13</u>	החלפה		4475			09/01/1997
<u>פת/2000</u>	החלפה		4312	3682		11/06/1995
<u>410-0411132</u>	החלפה		8843	5688		06/05/2020
<u>מח/19</u>	החלפה		1834			29/06/1972



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				דגן דרור מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דגן דרור מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/07/2023	ברני גטניו	15: 41 04/10/2023		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	24/12/2023	שחר רודריג	18: 58 24/12/2023	מחייב חלקית לעניין אופי המבנה	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	1: 500	1	15/02/2024	עירד שרייבר	10: 55 15/02/2024	נספח תנועה - מחייב לעניין כניסות לחניון	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 200	1	20/09/2023	דוד אילת	15: 51 04/10/2023	נספח פיתוח	לא
ביוב	רקע	1: 250	1	21/09/2023	רועי שקדי	15: 59 04/10/2023	נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע		7	21/09/2023	רועי שקדי	16: 01 04/10/2023	נספח תשתיות מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	רקע		22	14/09/2023	שמעון צוק	16: 04 04/10/2023	נספח ניהול מי נגר	לא
ניקוז	רקע	1: 100	1	14/09/2023	שמעון צוק	16: 03 04/10/2023		לא
סביבה ונוף	רקע		38	28/09/2023	אלפסי סאם	15: 56 04/10/2023	נספח איכות הסביבה	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			כהן פיתוח גז ונפט בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	074-7155598		Saar.Lavi@ uniongroup. co.il
	פרטי			מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4			eladalo@mi gdal.co.il

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	דגן דרור מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-6488793		office- tlv@mochly- eldar.com
אדריכל	אדריכל	שחר רודריג	42127508	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-6488793		shahar@moc hly-eldar.com
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co .il
אדריכל נוף	יועץ נוף	דוד אילת	4992444	קקטוס עירוני אדריכלות נוף ועיצוב אורבני	מודיעין- מכבים- רעות	אבני החושן	68			david@urban cactus.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ	אלפסי סאם		וואווא - אדריכלות ירוקה בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	27	03-7325126		office@gbwa wa.com
הידרו- גאולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	09-5261247	yoni@hydrol ogy.co.il
מהנדס	יועץ	רועי שקדי		ש. גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9585601		roees@s- gilboa.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בעמ'	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	
	מודד	רוני נשר	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון		03-5741029		michalz@dat amap.com



מנהל הדפסה 44



מנהל הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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, מלונאות ומסחר, בפינתו הדרום מערבית של אזור התעשייה קרית אריה, בכניסה לעיר פתח תקווה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח (תא שטח 200), ולתעסוקה עם זיקות הנאה למעבר רגלי (תא שטח 120).
2. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה.
3. מתן הנחיות בינוי ופיתוח.
4. הגדרת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע.
5. קביעת מספר קומות מירבי - 30 קומות.
6. שינוי קווי בניין.
7. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות ותוספת קומות מרתף בהתאם לחניון הקיים בשטח התכנית. סה"כ 6 קומות מרתף.
8. הוספת שימוש למלונאות (אכסון מלונאי) - עד 140 יחידות אירוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	120, 100
שטח פרטי פתוח	200
דרך מאושרת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	200
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	120
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	200
חזית מסחרית	תעסוקה	100
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	200
קו בנין עילי	תעסוקה	120, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45	1.13
שטח ציבורי פתוח	1,524	38.19
תעסוקה	2,422	60.69
סה"כ	3,991	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	45.6	1.14
שטח פרטי פתוח	1,254.02	31.42
תעסוקה	2,691.52	67.44
סה"כ	3,991.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר (כולל בתי קפה, מסעדות), מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה / אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותי בריאות, מבני תרבות, בילוי ופנאי, מלונאות, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים, קווי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, מתח"מ וכ"י.</p> <p>במרתף יותרו שימושי חניה, אחסון, לוגיסטיקה, ניהול ואחזקת המבנה, אולמות כנסים, אולפנים, שטחי לוגיסטיקה, חדרי ספורט / כושר.</p> <p>שימוש של שטחי הלוגיסטיקה במרתף יתאפשרו כשטחי שירות תומכים לשימושים העיקריים בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יותרו אלמנטים של הצללה אופקית.</p> <p>2. בעיצוב המבנה יעשה שימוש בגגות וקירות ירוקים וכן בחומרים אחרים במעטפת ובפיתוח המקטינים את אפקט אי החום העירוני.</p> <p>3. לא תותר הצבת מתקנים וציוד על הגג בצורה גלויה אלא בקומות טכניות סגורות או במסתורים אקוסטיים.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. קומת קרקע מסחרית: תותר הקמת קומת גלריה שתשרת את קומת המסחר. הקומה לא תיחשב במניין קומות המבנה.</p> <p>2. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו בקומת הקרקע וייחשפו לחזית המרחב הציבורי כך שתיווצר דופן רחוב פעילה ושקופה.</p> <p>3. תישמר רצועת מעבר פתוחה להולכי רגל, ברוחב של עד 3 מ', בקומת הקרקע, בסמוך לזיקת המעבר להולכי רגל, בחלקו המזרחי של המגרש, וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות בין רחוב ז'בוטינסקי מדרום למגרש ופנים אזור התעשייה קרית אריה.</p> <p>4. השטח הפנוי במגרש, בין קו הבניין לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב. בשטח הנ"ל יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>5. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יתוכננו במפלס תת הקרקע.</p> <p>6. תשמר חזית הכוללת פיתוח נופי לכל אורך החזיתות הפונות לכיוון מזרח, מערב ודרום.</p> <p>7. לא יותרו אולמות ארועים ועסקים עם פוטנציאל ליצירת מטרדים עם פתחים לכיוון דרום.</p> <p>8. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג של משרד תיירות.</p> <p>9. יחידות האירוח המלונאי ימוקמו בגרעין מלונאי נפרד מיתר השימושים ולא באופן מפוזר ביניהם.</p>
ג	<p>זכות מעבר</p> <p>במקביל לגבול המגרש המזרחי, במפלס הרחוב, תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, ברוחב 5 מ', כמסומן בתשריט המוצב. בתחום הנ"ל יהיה שביל הולכי רגל מרוצף ומשולב בגינון, המחבר</p>

4.1	תעסוקה בין רחוב אפעל ורחוב ז'בוטינסקי.
ד	מסחר קומת הקרקע תשמש בעיקרה למסחר. יותר מסחר גם בקומת הגלריה ובקומה הראשונה. שטחים שלא ינוצלו עבור שימוש זה יוחזרו לשטחי התעסוקה, עפ"י המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
ה	הנחיות מיוחדות האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים גינון, פרגולות, תשתיות עירוניות/ארציות (ובלבד שלא פוגעות בחניון הקיים), חניה תת קרקעית, מתקנים למנוחה והצללה.
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף בשטח הפרטי הפתוח תשולב צמחיה מרובה. יושם דגש על נטיעות והצללה טבעית.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי 1. שטח זה יהווה מקשה אחת עם המרחב הציבורי, לא יגודר, ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה. 2. שטחי גינון לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר שבילי אופניים, חניות אופניים, קווי תשתית תת קרקעיים, מתקנים למנוחה והצללה וכד' בתכנית שלא תעלה על 30% משטח המגרש. 3. בשבילים ישולבו, ככל הניתן, עצים בעלי צמרת רחבה לשם יצירת מיקרו אקלים נוח והצללה. 4. תתאפשר הקמת תשתיות ארציות עיליות. 5. פיתוח שביל האופניים במקטע שבתחום התוכנית יהיה מינימאלי.
ג	זכות מעבר בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים דרך ותשתיות. יותרו כל שימושי הדרך בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות



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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	6				7114	(1) 7114			1254	200	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח				
								34572	(1) 13740		6465	14367	2422	100	תעסוקה	תעסוקה			
								3473			1078	(3) 2395	100	מסחר	תעסוקה				
							(3) 140	10417			3233	(3) 7184	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעסוקה				
								1531	(1) 1531				270	120		תעסוקה			
(2)	(2)	(2)	(2)	6	30	(8) 125.5		57107	(6) 22385		10776	(5) 23946	(4) 3946		>סך הכל<	תעסוקה			



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	200	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
	100	תעסוקה	תעסוקה
	100	מסחר	תעסוקה
1200	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעסוקה
	120		תעסוקה
		<סך הכל>	תעסוקה

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:

לא תותר בנייה ברצועת השטח הפרטי הפתוח, למעט הבינוי הקיים בתת הקרקע והבינוי על פי קווי הבניין העיליים המוצעים כמסומן בתשריט המצב המוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם לחניון המשותף הקיים מתחת לתאי שטח 100, 120 ו-200 ששטחו 22,385 מ"ר, יותר ניוד של שטחי שירות תת קרקעיים בין מגרשים 100, 120 ו-200.
- עפ"י המסומן בתשריט.
- שטחים ו/או יח"ד שלא ינוצלו עבור שימוש זה ישמשו לשטחי התעסוקה.
- שורת סה"כ מתייחסת לשני הייעודים - שטח פרטי פתוח ותעסוקה.
- 600% משטח המגרש, כולל השטח הפרטי הפתוח (תא שטח 200) והדרך (תא שטח 300).
- בשטח התכנית קיים חניון משותף לתאי השטח 100, 120 ו-200 בשטח של 22,385. תותר המרת 50% משטחי השירות בתת הקרקע, לשטחים עיקריים בתת הקרקע.
- משטח המגרש, כולל השטח הפרטי הפתוח.
- גובה זה כולל קומה טכנית. הגובה מעל פני הים הינו 150 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים בשטח הפנוי מתכסית. יינתן דגש על עצים בוגרים רחבי צל.</p> <p>2. לפחות 10% משטחו של תא שטח 120 יוקצו לצרכי גינון.</p> <p>3. גגות - שטחי הגגות הנוצרים מנסיגת חזיתות ישמשו כמרפסות. גגות שאינם משמשים כמרפסת יטופלו כחזית חמישית.</p>	
6.2	חניה
<p>1. החניה תינתן בתחומי תאי שטח 100, 120 ו-200, ותהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו בנוסף לסך מקומות החניה הנדרשים לפי התקן.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>1. פתרונות למניעת זיהום אויר יינתנו על הגג העליון.</p> <p>2. פתרונות למניעת ריחות וארובת גנרטור יינתנו על הגג העליון.</p> <p>3. תכנון החניונים יבוצע תוך הפחתת מפלס הרעש מפתחי האוורור שלהם.</p> <p>4. תותקן בחניון תשתית אשר תאפשר הצבת מתקני טעינה חשמליים.</p> <p>5. כ-30% משטח הגג יהיה פנוי ממערכות ומתקנים ויהיה מגונן. ניתן לשלב צמחיה במעטפת להפחתת אי החום העירוני.</p> <p>6. יש לעשות שימוש בחומרים וטכניקות להפחתת ספיגת חום ולהפחתת אי החום העירוני.</p> <p>7. במבנה ישולבו אנרגיות מתחדשות ככל הניתן.</p>	
6.4	חשמל
<p>חדר שנאים יהיה תת קרקעי וישולב בקומת המרתף.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>1. נפח נדרש לטיפול יחושב על פי הדרישות הנ"ל: עובי גשם יומי של 150 (מ"מ/יום) על פי דרישת תמ"א 1.</p> <p>2. יש להקצות אזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות להשהיה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח.</p> <p>3. מי הנגר יופנו על ידי שיפועי קרקע, תעלות, קולטנים, צינורות תת"ק וכו' לעבר האזורים המיועדים לטיפול במי נגר.</p> <p>4. עודפי הנגר יופנו לשטח הפרטי הפתוח על פי תשריט נספח הניקוז.</p> <p>5. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>6. אין לחבר צינורות מי גשם ישירות לניקוז העירוני.</p>	
6.6	תשתיות
<p>1. התשתיות בתחום התוכנית תהיינה תת-קרקעיות, במידת האפשר.</p> <p>2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום דרך מספר 4 והרביע הצפון מזרחי של מחלף גהה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך או מי מטעמו.</p>	
6.7	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית.</p>	



6.7

תנאים בהליך הרישוי

2. הגשת תכניות ביוב המתייחסות למערכת הביוב המרכזית. על הפתרון להביא בחשבון, בין היתר, את הסמיכות לבארות בסביבה, ולהבטיח מניעה ומיגון מפני חדירה של שפכים לתוך בארות במקרה של תקלה.
3. תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין הממשק עם הקו האדום.
4. תיאום לגבי השפעות מנהרת התשתיות המתוכננת בדרך מס' 4, ביחס להשפעת המרתפים התת קרקעיים במגרש.
5. השלמת התיאום עם תשתיות אנרגיה בע"מ, או הגורם המוסמך לטיפול בתשתית הדלקים שלאורך דרך 4.
6. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 4 ומחלפיה ללא תיאום ואישור הגורם המוסמך, מטעם משרד התחבורה, או מי מטעמו.
7. כל עבודה בתחום קו בניין מדרך 4 תאושר על ידי רשות תמרור מוסמכת.
8. הגשת מסמך סביבתי למשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו. המסמך יכלול התייחסות ופתרונות למניעת רעש וזיהום אויר מהפרויקט לסביבה ומניעת מטרדים בשל עירוב שימושים, תוך שימת דגש על שימוש למלונאות.
9. הגשת דו"ח אקוסטי שיש ליישם את המלצותיו בתכנון להיתר.
10. הגשת סקר זיהום קרקע + גזי קרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה שניתן לבנות על המגרש.
11. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה.
12. בתאי שטח המיועדים לבינוי - אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטח התכנית. נפח הנגר היממתי לטיפול יהיה בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 50% מנפח הנגר היממתי בתחום התכנית במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50, בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר או פתרון שווה ערך אחר.
13. תיאום עם נת"י טרם השלמת פיתוח רצועת השטח הפרטי הפתוח.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	תוקף תכנית זו יפוג, ככל שלא הוצא היתר בניה מכוחה, בתוך 4 שנים מיום אישורה, או שפג תוקפו של היתר שניתן, מאחר ולא החלה הבניה לפיו. ככל שיפוג תוקפה של התכנית כאמור, זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית המתאר קריית אריה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

7.2 מימוש התכנית