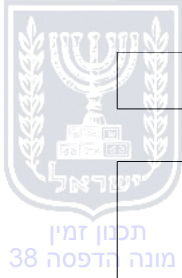


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0474536

מתחם גב ים הרצליה - תוספת זכויות בניה - הר/2385



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/06/2019

לאשר את התוכנית
04/08/2019

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

התכנית ממוקמת באיזור התעסוקה הרצליה ברחוב אריה שנקר 5, ממערב לכביש מס' 2, ממזרח לרחוב אריה שנקר ומדרום לרחוב שדרות הגלים, חברת גב - ים מבקשת הוספת מגדל ביעוד תעסוקה על גבי הבינוי הקיים המשמש לתעסוקה, באמצעות הגדלת זכויות הבניה והגדלת מספר הקומות לסה"כ 27 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם גב ים הרצליה- תוספת זכויות בניה - הר/2385

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
504-0474536

שטח התכנית
20.297 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

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 | הרצליה |
| קואורדינאטה X | 182165 |
| קואורדינאטה Y | 673990 |

1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה נמצאת בין רחוב אריה שנקר לכביש מס' 2 ומדרום לרחוב שדרות הגלים, על שטח מתחם גב-ים הקיים, באיזור התעשייה הרצליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|-----------|----------|-------|
| הרצליה | שנקר אריה | 5 | |

שכונה איזור תעשייה הרצליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6592 | מוסדר | חלק | 132 | |

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 38



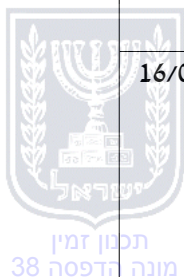
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| הר/ 1900 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 ממשיכות לחול. | 5222 | 4022 | 04/09/2003 |
| הר/ 1900 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1900 / 1. הוראות תכנית הר/ 1900 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 5833 | 4000 | 21/07/2008 |
| הר/ 2000 / מ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / מ. הוראות תכנית הר/ 2000 / מ תחולנה על תכנית זו. | 3807 | 168 | 25/10/1990 |
| הר/ 2000 / סג | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / סג. הוראות תכנית הר/ 2000 / סג תחולנה על תכנית זו. | 6499 | 971 | 19/11/2012 |
| הר/ מק/ 2000 / מע | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / מע. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / מע תחולנה על תכנית זו. | 5037 | | 04/12/2001 |
| הר/ מק/ 2130 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/ 2130 ממשיכות לחול. | 6153 | 822 | 28/10/2010 |
| תמא/ 34 / ב / 4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| תממ/ 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו. | 6077 | 2592 | 15/04/2010 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|------------------|
| כן | | | משה צור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | משה צור | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי- מחייב לתחום זיקת ההנאה בלבד. | 14: 49 25/06/2019 | משה צור | 23/04/2018 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | דוח היבטים סביבתיים | 14: 47 25/06/2019 | אלדד שרוני | 25/06/2019 | 42 | 1: 1 | רקע | חוות דעת סביבתית |
| לא | נספח נוף | 14: 48 25/06/2019 | ליטל פיבין | 25/06/2019 | 1 | 1: 1000 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח תנועה | 10: 51 03/12/2018 | אלי אסיף | 03/12/2018 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מצב מאושר | 15: 02 15/08/2018 | משה צור | 07/11/2016 | 1 | 1: 500 | 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 | | | חברת גב ים לקרקעות בע"מ | חיפה | (1) | | 04-6644222 | | gideon@gav-yam.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל מתם 1 קומה 8 פארק מתם.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|----------------------------|------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| פרטי | | | חברת גב ים לקרקעות בע"מ | חיפה | (1) | | 04-6644222 | | gideon@gav-yam.co.il |

(1) כתובת: מגדל מתם 1 קומה 8 פארק מתם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------------------------------|-----------------|------------------|-----|-------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | משה צור | | משה צור אדריכלים בוני ערים | תל אביב- יפו | תל אביב - יפו | | 03-5450517 | | zina@mza.com |
| תנועה | יועץ | אלי אסיף | | מתו"פ מהנדסים תכנון | טירת כרמל | (1) | | 077-9215560 | | office@mato.p.co.il |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | ליטל פיבין | 110383 | | תל אביב- יפו | לילינבלום | 40 | 03-5609430 | 03-5609446 | lital@temaland.com |
| יועץ סביבתי | יועץ סביבתי | אלדד שרוני | | אלדד שרוני - הנדסה סביתית בע"מ | נתניה | (2) | | 09-8854291 | | esharony@nevision.net.il |

(1) כתובת: היוזמה 2, ת.ד. 52.

(2) כתובת: ת.ד. 8776 נתניה דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

תוספת זכויות בניה לתעשייה ומסחר במתחם גב ים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר .
2. תוספת זכויות בניה רצפות לצורכי ציבור .
3. תוספת זכויות בניה לשטחי שרות בהתאם.
4. הוראות בינוי למגדל , 25 קומות.
5. הגדלת תכסית הבנייה המותרת .
6. הגדרת הסדרי תנועה וחנויה.
7. הוראות סטייה ניכרת לתוספת קומות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

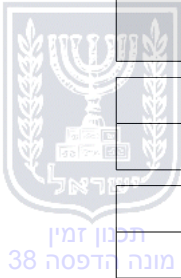
| יעוד | | תאי שטח |
|----------------------|--------|----------------|
| תעסוקה | | 100 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| הנחיות מיוחדות | תעסוקה | 100 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | תעסוקה | 100 |
| חזית מסחרית | תעסוקה | 100 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|--------|--------|
| תעשייה | 20,297 | 100 |
| סה"כ | 20,297 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| תעסוקה | 20,274.15 | 100 |
| סה"כ | 20,274.15 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | תעסוקה |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. תעשיות ומלאכות שאין בהם מטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. משרדים .</p> <p>ג. מסחר - חנויות קמעונאיות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות התעשייתית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שרותי דואר ובנק או כל שימוש מסחרי אחר באשור מיוחד של הוועדה המקומית.</p> <p>ד. בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטוני- יום לילדי העובדים.</p> <p>ה. צרכי ציבור - בריאות, קהילה, רווחה, חינוך מקצועי, תרבות ומשרדי עירייה וממשלה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותר הקמת מגדל בן 25 קומות מעל קומת קרקע + קומה טכנית .</p> <p>2. מספר הקומות יספר ממפלס הכניסה מרחוב שנקר , תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תותר הצמדת המבנה החדש לאחד המבנים הקיימים תוך יצירת קומות משרדים רציפות והמשכיות.</p> <p>4. יותר חיבור בין מתחמים 4 ו- 5 על ידי גשר קל</p> <p>5. תשמר רציפות חזית מסחרית לאורך רחוב שנקר, מלבד הכניסות, הלובי והשטחים הציבוריים בבינינים.</p> <p>6. מיקום שטחי הרצפות לצרכי ציבור יתאפשר בכל תחום התכנית.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש שלא תקטן מ- 3.5 מ' לאורך רחוב שנקר, כך שרוחב המדרכה לאורך רחוב שנקר לא יקטן מ 5 מ'.</p> <p>2. ישמרו שני מעברים לפחות לצורך נגישות להולכי רגל מדרך מס' 2 לתחום מגרש התעסוקה.</p> |
| ג | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תשמר זכות מעבר ציבורי להולכי רגל מזרח - מערב בהתאם לסימון ע"ג תשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. במסגרת תכנית בינוי מפורטת ובתיאום עם הוועדה המקומית, ניתן יהיה לתאם את מיקום תחום ההנחיות המיוחדות באופן שישתלב עם הבינוי המתוכנן.</p> <p>ג. תתאפשר חריגת המבנה לתחום ההנחיות המיוחדות בקומות מעל המעבר הציבורי.</p> <p>ד. בתחום ההנחיות המיוחדות שטח מגוון יהווה לפחות 25% מסך שטח תחום ההנחיות המיוחדות.</p> <p>ה. בתחום ההנחיות המיוחדות עומק הקרקע (המילוי) לא יפחת מ-1.5 מ', בכפוף לסעיף 6.1 (5) בתכנית זו , בלפחות 15% מסך שטח תחום ההנחיות המיוחדות.</p> |
| ד | <p>גגות</p> <p>המגדל המוצע יכלול "גגות ירוקים", בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> |

| 4.1 | תעסוקה |
|-----|---|
| ה | <p>קווי בנין</p> <p>קוו הבנין יהיו בהתאם בהוראות תכנית זו בטבלה 5 .</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | 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 | | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | | | | | | שרות |
| 3.5 | 5 | 4 | 4 | 4 | 5 | 25 (1) | 116 | 65 | 100000 | | 18830 | 54235 | 20297 | 100 | תעסוקה | תעסוקה |
| 3.5 | 5 | 4 | 4 | 4 | | | | | | | 1750 | 5000 | | 100 | מסחר | תעסוקה |
| 3.5 | 5 | 4 | 4 | 4 | | | | | | | 225 | 1500 (2) | | 100 | מבנים ומוסדות ציבור | 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

הערה ברמת הטבלה:

- (א) יותר ניוד שטחים מתעסוקה למסחר בשיעור של עד 2300 מ"ר .
 (ב) שטח לשימוש מסחר ניתן להמיר לשטחי תעסוקה, ככל שתשמר חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב שנקר.
 (ג) יותר לנייד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת עבור מלתחות לעובדים בכפוף לאמור בסעיף 6.2 (7) בתכנית זו.
 (ד) תותר תוספת של 10% לשטחי שירות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל קומת קרקע וקומה טכנית
 תוספת קומות מעבר לנקוב בטבלה יהוו סטייה ניכרת לפי ס' 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002..
 (2) מיקום שטחי הרצפות לצורכי ציבור יתאפשר בכל תחום התכנית.

6. הוראות נוספות



| 6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה | 6.1 |
|---|-----|
| <p>תנאים להגשת היתר בניה :</p> <p>1. אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יתייחס בין היתר לנושא עצים, הצללה וחיווי חזותי לצפורים בזוגיות והחלונות, פסולת בניין, מניעת מטרדים לעת ביצוע, בניה ירוקה.</p> <p>2. תיאום והמלצת מהנדס העיר למיקום שטחי הרצפות לצרכי ציבור במסגרת היתר אחד.</p> <p>3. היבטים סביבתיים ובכללם בדיקת גזי קרקע, אקוסטיקה ופסולת בניין ייבחנו על ידי היחידה הסביבתית טרם הגשת הבקשה להיתר בנייה :</p> <p>א. גזי קרקע :</p> <p>1. אישור המשרד להגנת הסביבה, על הכנת סקר היסטורי, תכנית דיגום גז קרקע וביצועה בפועל.</p> <p>2. במידה ויימצאו חריגות המחייבות מיגון, ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי מיגון מפני חדירת גז רדון או מפרט מיגון חלופי מקובל בעולם המערבי למיגון מבנה קיים. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>3. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דוח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>ב. רעש :</p> <p>1. הגשת מסמכים הנדרשים לפרוייקט להתייחסות היחידה הסביבתית.</p> <p>2. יש להגיש מסמך אקוסטי שיערוך בדיקת חיזוי רעש מכבישים, ויקבע את פרטי המיגון האקוסטי הנדרשים לפרוייקט.</p> <p>3. המסמך יפרט את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת רעש מהמערכות המאכניות בפרוייקט מיזוג אוויר, אוורור מאולץ לחניונים, מנדפים במטבחים ומסעדות, מערכות קירור וכיו"ב.</p> <p>ג. פסולת בניין : קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהקמת תוספת הבניה, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.</p> | |
| 6.2 תנאים למתן היתרי בניה | 6.2 |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה :</p> <p>1. א. תנאי למתן היתר בניה אישור בכתב מטעם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. היתר בניה מעל לגובה 91.4 מ' מעפ"י יידרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה. לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א .</p> <p>ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים .</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139, שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה .</p> | |

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית- סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם.

יפורטו פתרונות שהיה לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר בהיקף מקביל ל 20% שטחי חלחול משטח המגרש.

ספיקת השיא הרגעית המקסימלית היוצאת מהמגרש לא תעלה על ספיקת שיא הטבעית באירוע של 1:10 שנים לפחות.

הקטנת ספיקת שיא רגעית היוצאת מהמגרש להסתברות אירוע של 1:5 תהיה טעונה אישור מונה הדפסה 38

מהנדס הועדה המקומית.

המסמך יפרט את שיטות התחזוקה והפעלת המתקנים התכנית תפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח.

3. היכולת לאפשר עומק אדמה גננית על גגות המרתפים של 1.5 מ' בתחום ההנחיות המיוחדות, תבחן במסמך עיצוב אדריכלי ונופי לאישור הועדה המקומית.

4. חדרי אשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה ילקח בחשבון בשטחי השירות.

מאפייני חדר האשפה יותאמו למדיניות המחזור של הרשות המקומית שתהיה תקפה לעת הוצאת היתר הבניה.

5. בקשה להיתר בניה תלווה בחו"ד סביבתית שתוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה ואשר תכלול בין היתר התייחסות לאלו:

א. אמצעים למניעת מפגעי רוחות במקומות המועדים כפי שנמצאו בדו"ח היבטים סביבתיים.

ב. מניעת זיהום אוויר ממערכות המבנה העלולות להשפיע על איכות האוויר בתחום המגרש.

מניעת מטרדי ריח משטחי המסחר המתוכננים, לרבות פיר לארובה למנדפי מסעדות, גנראטור חירום וכיו"ב.

ג. קרינה אל"מ - בחינת עוצמות החשיפה לקרינה באזורי שהייה ממושכת ומיגון בהתאם לנדרש, לרבות מיקום חדרי הטרפו בתחום קווי הבנין והמלצות למיגון ככל שאלה ידרשו

6. לא ינתן היתר בניה אלה לאחר:

א. אישור תכנית פיתוח למגרש בשלמותו, הכוללת שלבי הביצוע, ע"י בוועדה המקומית.

ב. סימון מיקום אזור בתי האוכל בתחום המסחר, בבקשה להיתר בניה.

7. ניווד שטחים עיקריים לתת הקרקע לטובת מלתחות עובדים יהיה כחלק מהיתר הבניה ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.3

דרכים תנועה ו/או חניה

1. לא יתווספו מקומות חניה לרכב פרטי עבור תוספת הבניה למבנה.

2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

3. תשמר נגישות הולכי רגל מדרך מס' 2 לתחום מגרש התעסוקה בשני מעברים לפחות.

4. ישמר מעבר רציף של תוואי האופניים מדרום לתחום התכנית לכיוון רחוב שנקר.

| | |
|------------|--|
| 6.4 | הפקעות ו/או רישום |
| | השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. |
| 6.5 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה שגובהו עולה על +79 מטר מעל פני הים, הינו הפסקת הפעילות התעופתית בשדה התעופה ע"ש דב הוז, כמוגדר בחוק שדה התעופה דב הוז (הוראות מיוחדות) התשע"ז - 2017.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה ומתקן עזר לבניה שגובהם עולה על +91 מטר מעל פני הים בתחום התכנית הינו אישור רת"א.</p> |
| 6.6 | בניה ירוקה |
| | הבניה תעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה עבור בניינים שאינם בנייני מגורים, באישור מכון התעדה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן ההיתר. |
| 6.7 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | תשמר נגישות מזרח-מערב לבעלי מוגבלויות בתחום ההנחיות המיוחדות או דרך המבנה המוצע לאורך כל שעות היממה. |



| | |
|------------|---------------------------------------|
| 7. | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה. |