

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0707414

הגדוד העברי- אולגה חדרה

חיפה

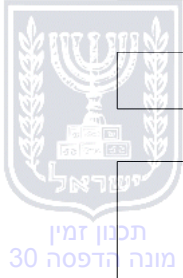
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

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

התכנית ממוקמת בשכונה אולגה בחדרה בצומת הרחובות הגדוד העברי והרב ניסים, מול המידעטק. מטרת התכנית היא הוספת 238 יח"ד ע"י פינוי הדרגתי של שלושה בניינים בני 36 יח"ד סה"כ ובניית שני בניינים רבי קומות בני 274 יח"ד סה"כ כולל מסחר ושטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ו-2 גני ילדים בקומה הראשונה, מעל חניון תת קרקעי משותף.

התכנית כוללת שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' עם חזית מסחרית לכיוון דרום, קביעת גובה המבנים ל 33 ו-25 קומות ברוטו, מתן זכויות בניה בסך 27,400 מ"ר עיקרי עבור מגורים, 500 מ"ר עבור שטחי רווחה לדיירים, 400 מ"ר עיקרי עבור מסחר ו-510 מ"ר לצרכי ציבור, וכן קביעת הוראות בינוי ופיתוח. התכנית תואמת את מדיניות מוסדות התכנון ואת תכנית המתאר התומכת בהתחדשות עירונית וכן בציפוף הבנייה וניצול יעיל של הקרקע, תוך תרומה לרווחת הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	302-0707414	הגדוד העברי- אולגה חדרה
-------------	-------------	-------------------------

שטח התכנית	6.046 דונם	
------------	------------	--

1.2		
-----	--	--

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

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	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
------------------	--	--

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	189755
	קואורדינאטה Y	705131

1.5.2 תיאור מקום

ממערב: רחוב הגדוד העברי.
 מדרום: רחוב הרב ניסים.
 ממזרח: גוש-10572, חלקה-24.
 מצפון: חלקה 489, מוסד חינוכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א7	הגדוד העברי	חדרה
	7	הגדוד העברי	חדרה
	5	הגדוד העברי	חדרה

שכונה גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10570	מוסדר	חלק	486-488, 490	491

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

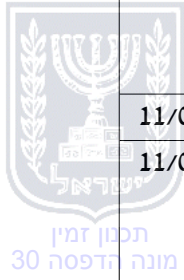
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798		החלפה	חד/ 2020
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 450/ ה ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 450/ ה
01/12/1998		4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ו ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ מק/ 450/ ו
23/05/2019	11044	8254	מלבד מס' יח"ד	כפיפות	302-0415141
15/09/1985	3358	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 763 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 763
05/01/2006		5477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ח. הוראות תכנית חד/ מק/ 450/ ח תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חד/ מק/ 450/ ח



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: 500	1		רן בלנדר		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		37	11/09/2019	דניאלה פז ארז	14: 51 23/09/2019		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		24	09/07/2020	דניאלה פז ארז	09: 20 20/07/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		21	02/07/2020	רן בלנדר	10: 27 08/07/2020	נספח השתלבות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/07/2020	רן בלנדר	10: 21 22/07/2020		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		30/06/2020	דניאל שחר	12: 52 19/07/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	30/06/2020	זהבה שפיגלר	09: 25 20/07/2020		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		68	15/07/2020	רון לשם	10: 22 22/07/2020	נספח אקלים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		54	09/01/2018	גד ברקאי	15: 50 02/10/2019	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		19/07/2020	גד ברקאי	12: 41 19/07/2020		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	09/07/2020	אלה קנצנברג	12: 44 19/07/2020	תשריט מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	7	09/07/2020	אלה קנצנברג	12: 48 19/07/2020	נספח מילולי ביוב ומים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	09/07/2020	אלה קנצנברג	12: 45 19/07/2020	תשריט ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		8	09/07/2020	אלה קנצנברג	12: 46 19/07/2020	נספח מילולי ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/07/2019	רן בלנדר	17: 16 22/07/2019		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			אורון נדל"ן בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-6295000		marioc@oron- group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אורון נדל"ן בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-6295000		marioc@oron- group.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מיופה כוחם של הדיירים	בעלי זכות בקרקע ע"י עו"ד אלדר אדטו	18911	עו"ד אלדר אדטו	רמת גן	(1)	10	03-6968296	03-6968297	eldar@adatolaw.co.i

(1) כתובת: רח' התע"ש 10, ר"ג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רון בלנדר	78462	רון בלנדר אדריכלים	תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5419555	03-6868003	ran@blander. co.il
אדריכל נוף	אגרונום	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	(1)	10	08-6326673		office@barka ynof.co.il
מודד	מודד	שגיא לוי	913	ביטל מאפ הנדסה ומדידות בע"מ	אור יהודה	(2)	1	03-6345060		info@beetle map.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(3)	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 סע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	office@pazgr oup.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	אלה קנצנברג	93040	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	(4)		04-8603600		balasha@bj- is.com
אדריכל נוף	אדריכל	דניאל שחר	23680	דניאל שחר אדריכל ומתכנן נוף	הרצליה	(5)	14	09-9742030		danshach@za hav.net.il
	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה	יבנה	(6)		08-9322173		nilyy@netvis ion.net.il

(1) כתובת : התאנה 10, נס ציונה.

(2) כתובת : המלאכה 1, אור יהודה.

(3) כתובת : ת.ד. 3694.

(4) כתובת : ת.ד. 33600.

(5) כתובת : הקרן הקימת 14, הרצליה.

(6) כתובת : ת.ד. 1060.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הריסה של 3 מבני מגורים הכוללים 36 יח"ד ובינוי מחדש של שני בנייני מגורים הכוללים 274 יח"ד סה"כ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פינוי והריסת 3 מבני מגורים לאורך רחוב הגדוד העברי.

2. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' הכולל מגורים, מסחר ושטחים לצרכי ציבור.

3. קביעת הוראות בניה.

4. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	מגורים ד'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	502.14	8.30
מגורים מיוחד לפי חד/763	5,544.61	91.70
סה"כ	6,046.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	502.14	8.30
דרך מוצעת	472.94	7.82
מגורים ד'	5,071.67	83.87
סה"כ	6,046.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ד' על פי מבא"ת</p> <p>2. בבניין הדרומי יותר שטח מסחרי לאורך רחוב הרב ניסים וקולונדה מקורה בבנייה עד קו המגרש.</p> <p>3. בבניין הדרומי בקומה הראשונה ימוקמו 2 גני ילדים.</p> <p>4. בבניין הצפוני בקומת הקרקע ימוקמו שאר השטחים לצרכי ציבור.</p> <p>5. בקומת הקרקע יותרו שטחי שירות למגורים, לובי, כניסה לחניה, שטחי שירות, אחסנה, חדרי אופניים, עגלות, מועדון דיירים וכל שימוש נדרש ע"פ חוק.</p> <p>6. בקומות המגורים ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במקום.</p> <p>7. בקומת הקרקע תותר קומת גלריה ובה יותרו כל השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומות המגורים.</p> <p>8. לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות (עד 75 מ"ר עיקרי) והן תפוזרנה בין שני המבנים.</p> <p>9. קומות מרתף ישמשו בעיקר לחנייה לרבות מתקני חנייה. בקומות המרתף יותרו שימושים נוספים, כגון: מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>10. במגרש יותרו חניות עיליות, רמפות כניסה לחניה ושטח פריקה וטעינה ופינוי אשפה למגורים ולמסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות הבינוי והעיצוב תהיינה ע"פ בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תותר הגבהת הקומה בדירת הגג עד 3.65 מ' רצפה תקרה.</p> <p>3. מרפסות - לכל דירה תותר הקמת מרפסת גזוזטרא מקורה בשטח של 20 מ"ר ליחידת דיור בממוצע.</p> <p>4. מחסנים- תותר בניית מחסנים ליח"ד בשטח של כ-6 מ"ר ליח"ד. השטח יחשב כשטח שירות. ניתן למקם את המחסנים בקומת המגורים, בקומת הקרקע ובמרתפים. חיבור המחסן לדירת המגורים לא יותר ויחשב סטייה ניכרת.</p> <p>5. גני הילדים ימוקמו בקומה הראשונה, שטח גגות המסחר והקולונדה יוצמד כחצרות לגן הילדים. שטח חצרות גני הילדים יהיה ע"פ דרישות משרד החינוך ובתיאום עם אגף החינוך העירוני. הכניסה לגן תהיה דרך מבואה נפרדת וכניסה נפרדת לבניין מרחוב הגדוד העברי. תותר התקנת מעלון נגיש במקום מעלית. לחצר גן הילדים יידרש גגון בהבלטה של 2 מ' לפחות בהתאם לדרישות משרד החינוך וככל שיידרש על מנת לעמוד בדרישות למיתון רוחות. יותר שימוש בגגון כמרפסת לדירות הצמודות.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. גובה קומת מרתף לא יעלה על 5 מ' רצפה תקרה.</p> <p>2. תותר הקמת ארבעה מרתפי חניה, הכוללים מתקנים טכניים ומחסנים.</p> <p>3. בכניסה לחניון תותר הקמת מצללת קרוי לכבש הירידה הכוללת שער סגור עד קו 0. גובה הקרוי לא יעלה על 3.5 מ', בכפוף לתיאום עם אדריכל העיר.</p>

4.1	מגורים ד'
	4. הכניסה לחניון בתיאום ובאישור מחלקת הדרכים בעירייה.
ג	גגות על הגג יוצבו מערכות טכניות ע"פ הנדרש בחוק ובתקנות.
ד	קווי בנין קווי בניין לפי טבלה 5. קו בניין קדמי לקולונדה למסחר לרחוב הרב ניסים - 0. מרווח הבניה בין הבניינים בתשריט מתייחס לקומות שמעל לקומת הכניסה הקובעת (קו בניין עילי). תותר בניה בקו 0 בין הבניינים כמסד בקומת הקרקע. ישמר מרווח בניה מינימלי ברוחב 20 מ' בין הבינוי החדש לבין הבינוי הקיים בחלקה 24 ממזרח לתכנית.
ה	זיקת הנאה בתחום זיקת ההנאה (הקולונדה למסחר) ישמר מעבר חופשי לציבור.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים א. השימושים המותרים על- פי החוק. ב. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים א. השימושים המותרים על- פי החוק. ב. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5480 (8)	8 (7)	6	(6)	4	33 (5)	113.45 (4)	274 (3)	55 (2)	15000		12000	27900 (1)	5071		101	מגורים	ד' מגורים	
	0 (9)		6								300	400	5071	דרומי	101	מסחר	ד' מגורים	
											(11) 180	(10) 510			101	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	

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

הערה ברמת הטבלה:

בג הטכני יהיו מתקנים טכניים כנדרש, כגון: חדר משאבות, מאגר מים, פיר מעלית וכדומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 500 מ"ר משטח זה ישמשו עבור שטחי רווחה לדיירים בקומת הקרקע. לא יהיה ניתן לנייד שטח זה עבור שטחים עיקריים אחרים..

(2) במרתף תותר תכנית של 85%..

(3) בבניין הצפוני, 157 יח"ד, בבניין הדרומי, 117 יח"ד. יתאפשר ניוד יח"ד בין המבנים, ובתנאי שלא ישתנה גובה המבנים, נפחם והמרחקים ביניהם..

(4) כולל קומת קרקע כפולה עם אפשרות לבנות בגריה. בכל מקרה לא יעלה הבניין על גובה אבסולוטי 134.75 מעל פני הים..

(5) בבניין הדרומי קומת קרקע + 23 קומות + קומת יציאה לגג סה"כ 25 קומות מעל הקרקע. בבניין הצפוני קומת קרקע + 31 קומות + קומת יציאה לגג. סה"כ 33 קומות מעל הקרקע לא כולל גג טכני.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) לרחוב הגדוד העברי. קו בניין לרחוב הרב ניסים 5 מ'..

(8) מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא יהיה ניתן להעביר שטח משטח המרפסות המקורות לשטחי הדירה. ניוד שטחי מרפסות לשטח עיקרי יחשב כסטייה ניכרת..

(9) לרחוב הרב ניסים. קו הבניין לרחוב הגדוד העברי 8 מ'.

(10) מתוכם שטח עבור 2 גני ילדים ע"פ דרישות משרד החינוך.

(11) כולל תוספת של 50 מ"ר עבור שטחי שירות למבני הציבור כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה. ניוד שטחים אלה עבור שימושים אחרים יהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30






תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבנייה תהיה על פי הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי ובחתיכים הנלווים.</p> <p>2. גובה מינימלי לקומת הקרקע יהיה 5.5 מ'. תהיה אפשרות לחלוקה חלקית של הקומה לקומת קרקע וקומת גריה ובלבד שישמרו גבהים ע"פ חוק.</p> <p>3. 15% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי על קרקעי ותת קרקעי.</p> <p>4. אוורור / מנדוף עבור השטחים המסחריים יתואם ויאושר עם הועדה המקומית.</p> <p>5. כחלק מתכנית הבינוי המפורטת בבקשה להיתר תיידרש הצגה ותיאום של עצירת רכבים ברחוב הגדוד העברי לטובת הכניסה לגני הילדים.</p> <p>6. יותרו הבלטות גגונים מעל קומת הקרקע ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות. תותר הבלטתם מעבר למאוסר בהנחיות המרחביות ועד 40% מקו הבניין כחלק מהפתרון האקלימי למיתון רוחות.</p> <p>7. ככל שיפותח האזור בין שני המבנים בחזית רח' הגדוד העברי ע"פ נספחי הבינוי והפיתוח הסביבתי, יבטיח התכנון גישה לציבור, לאורך רחוב הגדוד העברי, ללא גדרות ומחסומים לכיוון הרחוב.</p> <p>8. יותר שילוב פרגולות בהתאם לתקנות ולהנחיות המרחביות התקפות</p>
6.2	חניה
	<p>1. תקן החניה יעמוד על 1:1 לדירות + 0.3:1 לאורחים.</p> <p>2. תתאפשר חניה עילית למסחר ולאורחים</p> <p>3. תותר הקמת 4 קומות חניה תת- קרקעית.</p> <p>4. החנייה למסחר תהיה במפלס הקרקע.</p> <p>5. תבוצע הפרדה בין המגורים למסחר הן בכניסה לחניות והן בחניות עצמן.</p> <p>6. תותר הוספה של מכפילי חניה או חניות טוריות עבור 15% מיח"ד בתכנית לכל היותר. תוספת זאת אינה מחייבת.</p>
6.3	מרתפים
	<p>קו בניין למרתף לרחוב הגדוד העברי יהיה 1 מ' לצורך העברת תשתיות עירוניות. שאר קוי הבניין למרתף יהיו 0.</p> <p>גובה המילוי באזורי הגינון לא יפחת מ 1.5 מ' מעל תקרת החניון לטובת בתי גידול לעצים.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לפרק המים בתמא/1, יובטח בתחום המגרש לפחות 15% שטח לחלחול מתוך שטח המגרש הכולל, על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו').</p>
6.5	פיתוח תשתית
	<p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור העיצוב האדריכלי, כולל טיפול בחזיתות המסחר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום בועדה המקומית.</p>

	תנאים למתן היתרי בניה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100 על ידי מהנדס העיר, שתכלול את פירוט פיתוח סביבת הבינוי, מפלס הכניסה הקובעת, התייחסות תכנון קומת קרקע לסביבת הרחוב, תיאום פיתוח הכיכר בפינת הרחובות הרב ניסים והגדוד העברי ופיתוח החצר לרבות הנטיעות.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקלימי בנושא הרוח. הדו"ח יכלול הדמיות שיוכיחו שלאחר יישום אמצעי הבינוי שהוצגו בהדמיות הנספח המיקרואקלימי בנושא הרוח, ובתוספת מרכיבים תכנוניים מפורטים נוספים להפחתת עוצמות הרוחות המטריודות. תתקבל עמידה מיטבית בקריטריוני הנוחות ועמידה מלאה בקריטריוני הבטיחות וכי הפתרונות המוצעים להפחת רוח בתחום התכנית אינם גורמים להרעה, מכל סוג שהוא באזור הסמוך לגבול התכנית. ככל שעצים יוצעו כאמצעי משלים, תוצג הדמיה הכוללת את כל האמצעים להפחתת רוח למעט עצים, והדמיה נוספת עם תוספת העצים כך שניתן יהיה לקבוע את תרומתם היחסית לשיפור המצב. כל האמצעים והפתרונות להפחתת עוצמות הרוחות שיוצגו בהדמיה ידרשו תאום ואישור מראש של אדריכל העיר. הדו"ח האקלימי ייבדק באיגוד ערים באופן שיוודא הכנתו לפי הנחיות המעודכנות ביותר (תחנה אקלימית מייצגת, מקדם חיספוס מתאים, רדיוס בדיקה מתאים וכד').</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהי אישור מחלקת התנועה לתכנון מרתפי החניה ודרך הגישה אל המרתפים, וכן גישה לפריקה וטעינה וחניה למסחר.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים המעורבים יהיה תאום וקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול.</p> <p>8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה התחלת ביצוע עבודות במחלף אולגה צפון ותחילת ביצוע חיבור בין מחלף אולגה צפון עם רח' יצחק שמיר.</p> <p>9. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה היוועצות עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לנושא תחנה השאיבה לביוב.</p> <p>10. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית (במקומות בהם נדרשת הריסה לצורך בניה חדשה) ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>איכות הסביבה</p>	6.7
	<p>הבניינים בתכנית יעמדו בתקן 5281 לבניה ירוקה ובהנחיות המרחביות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. סטטוס כל העצים בפרויקט הוא לכריתה, ע"פ סקר העצים ואישור פקיד היערות מתאריך 15/11/2018.</p> <p>2. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>3. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>4. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת</p>	6.8

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. הנחיות סימון מבנים לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139):</p> <p>א. נדרש סימון מבנים בין 91.4 מ' מעפ"י ל 107 מ' מעפ"י בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה).</p> <p>ב. נדרש סימון מבנים מעל 107 מ' מעפ"י בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 -בפינות מנוגדות).</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להרמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>

6.10	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.

6.11	מקלטים
	כל יחיד תכול מ"ד. לא יתאפשר שימוש בממ"קים.

6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה בכפוף לכל דין ובהתאם להנחיות ולמדיניות הרשות המקומית.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

