



עירונית למסחר, שירותים, משרדים ("תעסוקה")

תכנית מתאר להתחדשות עירונית, גבעת אולגה (302-0415141)

עורך הנספח: יהודה עירוני, יען פרויקטים בע"מ

1. רקע כללי:

- א. ענפי המסחר והשירותים ("תעסוקה") בעיקר של עסקים קטנים ועצמאים , הם בעלי משמעות גדולה לקיומה ופיתוחה של כלכלה וקהילה מקומית חזקה. עסקים אלו פועלים בד"כ ברוב שעות היממה ותורמים תרומה משמעותית לשמירת ערכי הקרקע ול "נוחות החיים " בגללה אנשים יבקשו לגור בגבעת אולגה.
- ב. עיריית חדרה מבקשת לקבוע כללים ותנאים להסדרת פעילותם בעתיד של עסקים בשכונת גבעת אולגה רבתי. כ"כ מבקשת העירייה להכיל תנאים וכללים על עסקים חדשים המבקשים לרכוש או לשכור נכסים במתחמי המסחר והעסקים בשכונה על מנת לקיים בהם פעילות עסקית.
- ג. הכללים והתנאים להלן מתייחסים בעיקר לפעילות בקומת הקרקע המסחרית הפונה למרחב הציבורי הפתוח. ההתייחסות לקומות האחרות היא כהשלכה ופועל יוצא של הפעילות בקומות הקרקע.
- ד. באמצעות התוויית קווים מנחים לפעילות המסחר והשירותים ("תעסוקה") מבקשת העירייה לפעול לשמירת צביון מסחרי עירוני "מקומי" לאורך זמן. ההנחיות לעניין מסחר ותעסוקה מבקשות להבטיח פיתוח וקיומו של מגוון וכמות גדולה של עסקים לרווחת התושבים והמבקרים, מניעת מפגעים סביבתיים ואחרים וחזוק הכלכלה והעסקים המקומיים תוך תמיכה בהגברת כושר התחרות של עסקים אלו עם רשתות ועסקים הפועלים במתחמי מסחר מאורגנים.
- ה. ההנחיות מבקשות לתת עדיפות לעסקים קטנים, בינוניים, עצמאיים ומשפחתיים בעלי צביון " מקומי " לצד התאמת פעולתן של רשתות ארציות הפועלות בד"כ בשטחים גדולים למרחב הציבורי העירוני המקומי.

2. הנחיות והוראות כלליות

- א. לא ניתן יהיה לאחד חנויות לשטח העולה על 300 מ"ר בקומת הקרקע המסחרית.
- ב. תוגבל כניסתם של עסקים לקומת הקרקע המסחרית ששטחם עולה על 300 מ"ר .
- ג. תותר רוחב חזית מרבית לכל עסק בקומת קרקע של עד 10 מטר. לבתי קפה ומסעדות תותר חזית גדולה יותר.
- ד. יתאפשר חיבור קומת הקרקע המסחרית לקומת מרתף ו/או קומה ראשונה להפעלת מחסן ו/או שטח מסחרי נוסף המהווה חלק אינטגרלי מהעסק בקומת הקרקע.
- ה. גובה מותר לשימושים מסחריים בקומת הקרקע: עד 5.5 מטר.
- ו. רוחב המדרכה אל מול חזית מסחרית הפונה לרחוב מסחרי לא יעלה על 5 מטר ולא יהיה קטן מ 1.8 מ"ר . הרוחב המינימאלי (1.8 מ"ר) מתייחס לאילוצי תכנון ומקרים חריגים).
- ז. כל עסק בקומת הקרקע יחויב בהתקנת שילוט ובסידור חזית העסק על פי מפרט חזיתות של העירייה.
- ח. יש לוודא כי לגבי שטחי המסחר בקומת הקרקע ישמר רצף חזיתות מסחריות. יש להימנע מקטיעות של הרצף ע"י מגורים, חניה, גינות וכיוצ"ב.
- ט. יש לכוון לכך שרוב המסחר ועסקים תומכי התיירות וכאלו המיועדים לפנאי ובילוי יהיו בקומת הקרקע.
- י. יש לתכנן חניה כך שתאפשר גם "עצירת רגע" וגם מרחקי הליכה קצרים לחזיתות המסחריות הפונות לרחוב מסחרי.



- יא. הנחיות כלליות אלו יהיו תקפות גם לגבי רחובות מסחריים קיימים וחדשים שאינם נכללים במתחמים 1-5.
- יב. שימושים מעורבים לעניין תעסוקה ושירותים יתאפשרו גם בקומות 1-, 1+, 2+ (בנקים, מרפאות, מרכולים, מרכזי הדרכה, עסקים תומכי תיירות וכו'..).
- יג. היקפי בינוי המסחר והתעסוקה בשכונה יגדלו בהתאמה לגידול במספר יחיד בשכונה וביחס ממוצע רעיוני של 1.2 מ"ר מסחר לתושב.
- יד. לא תותר בכל השכונה בניית מרכזים מסחריים מאורגנים, סגורים ומקורים ("קניונים") בתחום התוכנית.
- טו. תתאפשר הקמה והפעלה של מתקני אירוח על פי תקנות משרד התיירות באזורי המגורים והתעסוקה במסגרת זכויות הבניה המותרות.
- טז. ניתן לשלב ענפי פנאי ובילוי ועסקים תומכי תיירות במתחמי המסחר והעסקים במגבלות התקנות של איכות הסביבה למניעת רעש, זיהום אוויר וכיוצא"ב.

3. שימושים מותרים

- א. לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע המסחרית או בקומת המרתף.
- ב. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים מגוונים ובלבד שיעמדו בתנאים וההנחיות למניעת מפגעים של איכות הסביבה.
- ג. פועל יוצא ממדיניות העירייה ומהתנאים וההנחיות המתוארות לעיל, רשאית העירייה להגביל ו/או להתנות פעולתם של סוגי עסקים מסוימים כגון:
- הגבלת רוחב החזית ושטח העסק בקומת הקרקע של עסקים כמו סופרמרקטים, בנקים, מרפאות ושימושים אחרים כמו מבני ציבור.
 - בתי אוכל לסוגיהם ועסקים אחרים להם נדרשים סידורים מיוחדים של פריקה וטעינה ו/או פינוי אשפה ו/או נידוף ריחות ו/או מוקדי רעש ו/או שעות פעילות חריגות.
- ד. בקומת עסקים מעל הקומה מסחרית, ובקומת מרתף מתחת לקומת הקרקע המסחרית יותרו שימושים כגון: משרדים למקצועות חופשיים, מרפאות, בנקים, בתי ספר להכשרה, מלונית/חדרי אירוח, סופרמרקטים.
- ה. אפשריים שימושים מעורבים לתעסוקה ומגורים ו/או אחר ובלבד שיעמדו בדרישות העירייה לגבי מניעת מפגעים והפרעות למגורים ולמשתמשים במרחב הציבורי.
- ו. רשאית העירייה להגביל פתיחתם של עסקים מסוג מסוים, במתחם או קטע רחוב מסוים, אם סברה העירייה שגודש של עסקים מסוג מסוים יכול להשפיע על ניהול ותחזוקת המרחב הציבורי ו/או מניעת מטרדים והפרעות אחרות.

4. טבלת שטחים מסמכמת

מתחם	מס' מתחם	שטח מרבי מ"ר	הערות
המרכז האזרחי	4	17,000	השטחים הקיימים משמשים בעיקר בתי מלאכה ותעשייה
אולגה ד'	1	2,000	מרכז מסחרי שכונתי – רחוב אדני פז
צעירים	2	3,500	כולל מסחר ברחובות החלוץ והתנאים
אזורים	5	2,000	
הגדוד העברי	3	400	
סה"כ בתוכנית במתחמי ההתערבות (1-5)		24,900	בינוי התוספות בהדרגה על פני השנים ובהתאמה לגידול האוכלוסייה
פיזור ברחבי השכונה		2,900	

