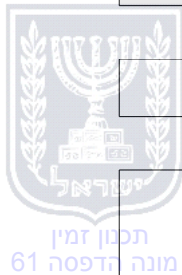


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0415141

תכנית מתאר להתחדשות עירונית בגבעת אולגה




מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/11/2017

להפקיד את התכנית
 12/09/2018

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

ר' פירוט בנספח הוראות מתאריות לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מתאר להתחדשות עירונית בגבעת אולגה

מספר התכנית 302-0415141

1.2 שטח התכנית 926 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית כוללנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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	חדרה
קואורדינאטה X	189455
קואורדינאטה Y	704880

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גבעת אולגה הותיקה במערב חדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		20, 56-61, 63-64, 68, 134-141, 143, 147, 152, 207-216, 219-222, 235, 361
10570	מוסדר	חלק	4, 14-20, 23-44, 47-68, 71-93, 96-119, 122-140, 146, 148-152, 156-157, 162-435, 438-440, 446-480, 483-491, 494, 496, 500-512, 516-520, 524, 526-527	158, 493, 495, 514-515, 525
10572	מוסדר	חלק	23, 29, 31-99, 102-118, 120-143, 145-166, 172-175, 177-180, 184-187, 190, 192-196, 198, 201-203, 206-210, 256-279, 281-282, 284-289, 291-293, 297, 314, 320-328, 332-333, 338-349, 351, 359-366	6, 18, 24, 144, 181-182, 189, 199-200, 204-205, 212-213, 221, 224, 227, 280, 283, 290, 294, 296, 301, 358, 368, 377, 383

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10580	מוסדר	חלק	45-60, 63-68, 70	1-2, 4, 14, 17, 19, 21, 23-24, 31, 34, 43-44, 61-62, 69
12794	מוסדר	חלק		7-8, 32
12795	מוסדר	חלק		5, 15-16



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 2020 ממשיכות לחול.	שינוי	2020 / חד
22/05/2016	6594	7269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0300962 ממשיכות לחול.	שינוי	302-0300962
15/09/1985	3358	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 763 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	763 / חד
24/03/1994	2812	4204	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 953 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	953 / חד
07/05/2006	3119	5525	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1061 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ מק/ 1061 / ד

הערה לטבלה:

1. הטבלה שלעיל אינה כוללת את כל התכניות התקפות הקודמות החלות על השטח. תכנית זו אינה משנה ואינה מונעת מתן היתרי בניה לפי תכניות תקפות קודמות, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.
2. במתחמי ההתערבות 1-5 יותרו מכח תכניות מאושרות רק תוספות בנייה לא משמעותיות כגון מרפסת, מחסן או שיפורי נגישות ובטיחות באישור ועדה מקומית עד לאישור תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם/ תת המתחם.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מתארית - הוראות	15/08/2018	עדן בר	15/08/2018	42		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח מתחמי תכנון	27/02/2018	עדן בר	14/02/2018	1	1: 2500	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח בנייה לגובה	16/04/2018	עדן בר	15/04/2018	1	1: 2500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מצב מאושר	05/03/2018	עדן בר	05/03/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	15/08/2018	אייל קראוס	15/08/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	15/08/2018	אייל קראוס	15/08/2018	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	דו"ח בה"ת - בחינת השלכות תחבורתיות	15/08/2018	אייל קראוס	15/08/2018	93		מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	16/04/2018	רון מרגולין	15/04/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת נספח נופי ופרוגרמה לשטחים פתוחים	25/02/2018	רון מרגולין	01/01/2018	24		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז	25/02/2018	איל שלו	14/02/2018	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	חוברת נספח ניקוז	07/05/2017	איל שלו	07/05/2017	45		מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	25/02/2018	רון ברזייק	11/01/2018		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - הוראות	25/02/2018	רון ברזייק	15/02/2018	7		מנחה	ביוב
לא	נספח מים	25/02/2018	רון ברזייק	11/01/2018		1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים - הוראות	25/02/2018	רון ברזייק	15/02/2018	5		מנחה	מים
לא	חוברת נספח כלכלה עירונית	07/01/2018	יהודה עירוני	07/01/2018	2		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	דו"ח פרוגרמה לשטחי ציבור	21/01/2018	רוית ריכטר	21/01/2018	37		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוות דעת סביבתית בנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר	02/01/2018	אייל קליידר	31/12/2017	27		מנחה	דו"ח סביבה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	eynatg@moch.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	04-6303613	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	eynatg@moch.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	04-6303613	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632732	
בבעלות רשות מקומית				עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311	04-6303613	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף קיימים בעלים פרטיים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
מים וביוב	מהנדס	רן ברזייק	102599	ברזייק מהנדסים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254	03-5626696	office@berejik.co.il
	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מיפוי ממוחשב בע"מ	אזור	המצודה		03-5599405		sarigmap@netvision.net.il
אדריכל		רון מרגולין	29672	שמעון מרגולין אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	בר גיורא	21	03-5284550	03-5280858	
	יועץ כלכלי	יהודה עירוני		יען פרוייקטים 2000 בע"מ	כפר יונה	אשל	11	09-8985553	09-8986378	yaan@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545		Eyalklaider@gmail.com
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328813	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
ניקוז	יועץ	איל שלו	69550	איל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	בזלת	209	04-6264133		eyal1963@bezeqint.net
פרוגרמה	מתכנן	רוית ריכטר		סיטי לינק השקעות) 1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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**

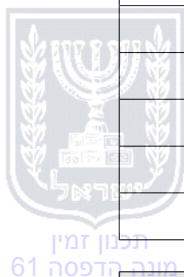
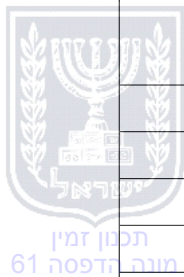
עריכת תכנית מתאר להתחדשות עירונית לגבעת אולגה שתאפשר ותעודד התחדשות עירונית בשכונה, ובכלל זה קביעת 5 מתחמי התערבות המיועדים לפינוי-בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- מתן הנחיות לתכניות מפורטות.
 - מתן זכויות ומגבלות בנייה להתחדשות עירונית במסגרת "פינוי בינוי" לרקמות הרוויות בשכונה.
 - קביעת ייעודי קרקע ותוספת שטחי בנייה.
 - הגדרת מתחמים ומתחמי משנה לשיקום והתחדשות.
 - מתן הנחיות למתחמי התכנון בנושאים הבאים:
- שימושים
- זכויות בנייה
- גובה בניה מקסי'
- תמחיל וסה"כ שטחי בנייה
- שלביות פיתוח מול תשתיות תומכות
- שטחים פתוחים
- מוסדות חינוך משולבים בבניינים
- קביעת הוראות בינוי.
 - קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה.
 - קביעת הוראות בנושאי תשתיות: ניקוז, נגר עילי, מים וביוב.
 - קביעת הוראות בנושאי פיתוח נופי.
 - קביעת הוראות בנושאי מסחר ותעסוקה ועירוב שימושים.
 - קביעת פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 61תכנון זמין
מונה הדפסה 61**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	89 - 81
דרך מוצעת	62, 52, 50 - 46, 44 - 42, 40 - 30
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	125 - 120
מבנים ומוסדות ציבור	138, 137
מגורים	1A, 1B, 2 - 11
עירוני מעורב	500
שטח ציבורי פתוח	382 - 380, 378 - 376
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	20



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	1A, 2 - 5, 8 - 11
גבול מתחם	דרך מאושרת	89 - 81
גבול מתחם	דרך מוצעת	,50, 48 - 46, 44 - 42, 40, 39, 37 - 30 62, 52
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	125 - 120
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	138, 137
גבול מתחם	מגורים	1A, 1B, 2 - 11
גבול מתחם	עירוני מעורב	500
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	382, 380, 378 - 376
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	20
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	88, 87
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	48
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	124, 123
הנחיות מיוחדות ב	מגורים	11
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	382, 380
זיקת הנאה	דרך מאושרת	85
זיקת הנאה	דרך מוצעת	33
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	122, 120
זיקת הנאה	מגורים	8, 3
חזית מסחרית	דרך מוצעת	36 - 34
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	121, 120
חזית מסחרית	מגורים	11, 5 - 3
חזית מסחרית	עירוני מעורב	500
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	380, 377

3.2 טבלת שטחים

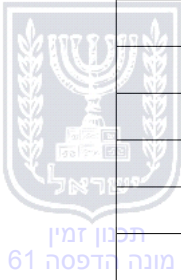
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	178,383	19.32
מבני ציבור	75,668.57	8.20

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.10	176,362.61	מגורים א'
25.04	231,257.93	מגורים ב'
0.76	6,987.82	מגורים ד'
11.06	102,166.63	מגורים מיוחד
0.22	1,983.64	מגרש מיוחד
1.39	12,795.32	מסחר
1.68	15,478.4	מרכז אזרחי
0.88	8,161.28	ספורט
0.81	7,517.77	שביל
0.20	1,809.83	שטח פרטי פתוח
10.60	97,836.2	שטח ציבורי פתוח
0.76	6,988.87	תחנת דלק
100	923,397.87	סה"כ

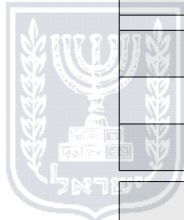
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.82	16,902.47	דרך מאושרת
1.22	11,354.15	דרך מוצעת
80.84	749,351.33	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.37	3,384.97	מבנים ומוסדות ציבור
10.17	94,266.26	מגורים
1.83	16,927.45	עירוני מעורב
3.34	30,978.53	שטח ציבורי פתוח
0.41	3,759.45	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	926,924.61	סה"כ

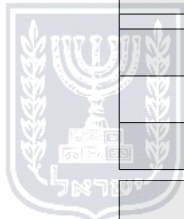


4. יעודי קרקע ושימושים

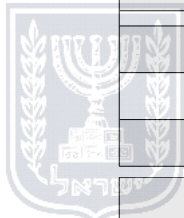
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	עירוני מעורב
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61