

3000350771-1

תכנית מס': 302-0300962 - שם התכנית: שינוי יעוד משטח ספורט לשטח לבנייני ציבור במתחם ה"טכנודע", בגבעת-אולגה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0300962

שינוי יעוד משטח ספורט לשטח לבנייני ציבור במתחם ה"טכנודע", בגבעת-אולגה

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
19-04-2016  
נתקבל

ו.ב.ע - מתן תוקף

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**חדרה**  
תכנית מס' 302.0300962  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2015010  
מיום: 29.2.15 החליטה להמליץ על  
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה  
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

מינהל התכנון-מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
24.2.16  
לאשר את התכנית  
יוסף מעלב 11.5.16  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מציעה לשנות את יעוד הקרקע משטח ספורט למבנים ומוסדות ציבור, על מנת לקבוע יעוד קרקע, זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות בהתאם לאופי הפעילות המתקיימת במתחם הטכנודע.

רקע:

הטכנודע בגבעת אולגה הנו מרכז שהוקם ע"י פרויקט שיקום שכונות במטרה להעשיר ולחשוף את ילדי השכונות למדע ולטכנולוגיה. כיום כ- שלושה עשורים לאחר הקמתו, מגיעים אליו תלמידים מכל רחבי הארץ. המרכז הוא ייחודי בארץ בתחומי עיסוקו, בהיקף פעילותו, ובמיקומו בלב שכונת גבעת אולגה, שכונת מצוקה שמתמודדת בעשור האחרון עם גלי עליה של עולים מאתיופיה, מקווקו ואוכלוסיות וותיקים מרקע סוציו-אקונומי נמוך. המפעל החינוכי מהווה סביבת אינטראקציה לילדים המגיעים מרקע שונה: עולים ותיקים, דתיים וחילוניים, ילדים עירוניים וילדי קיבוצים, יהודים וערבים.

תכנית מס' 302-0300962  
מונה הדפסה 10

פעילות המרכז נעשית בשעות הבוקר במסגרת שעות הלימוד בבתי הספר, במסגרת נוער שוחר מדע בשעות שלאחר הלימודים בבתי הספר, ובתוכניות מיוחדות לתלמידים מחוננים במגמות שהן רלוונטיות לזמננו כגון: אסטרונומיה, אלקטרוניקה, רובטיקה, רפואה, מחשבים, תכנות, פיסיקה, כימיה, חשמל.

כמו כן מהווה המוסד "בית חם" למאות ילדים מדי יום, אשר זוכים לקבל בו ארוחה חמה לאחר יום הלימודים בבית הספר, עזרה בלימודים, והעשרה נוספת עד לשעות הערב. רבים מהם היו מדרדרים ללא ספק לשולי החברה ולפשע לולא פעילות זאת של המוסד.

לרשות הטכנודע, עומדים מתחמים ייחודיים, שמאפשרים לצוות להמחיש את נפלאות המדע ברמה אקדמית גבוהה. מצפה כוכבים: בטכנודע מוצב הטלסקופ הגדול בארץ הפתוח לקהל. הטלסקופ ממוחשב בעל מאגר נתונים של 64,000 עצמים ברקיע. פלנטריום: הפלנטריום מהווה הדמיה של כיפת השמיים. יחידה לסימולציה רפואית: כוללת ציוד רפואי מתקדם, כסימולטור לידה שמייכל בובות בעל חבל טבור ושלייה, בובת אדם HPS-Human Patient Simulator, שנושמת ומדברת.

פארק מדע חיצוני: בפארק מוצגים ענקיים הממחישים תופעות מדעיות טכנולוגיות. אולם מוזיאון: באולם ממוקם מסוק מדגם דיפנדר שנתרם על ידי חיל האוויר הישראלי וכן מגוון תערוכות במדע וטכנולוגיה. מרכז חץ - יחידה לחינוך צעיר: ביחידה ממוקמים מוצגי ענק המשולבים בסביבות למידה אטרקטיביות וייחודיות. מעבדות מדעים - פיזיקה, כימיה ביולוגיה: בטכנודע קיימות 12 מעבדות חדישות שנבנו במתכונת של מעבדות החקר בטכניון.

מתחמים אלה, מאפשרים לנו לעשות את עבודתנו החינוכית החברתית בצורה איכותית ומשמעותית למען ילדנו.

תכנית מס' 302-0300962  
מונה הדפסה 10

הטכנודע ממוקם במרכז גבעת אולגה, על ציר תחבורה ציבורית המאפשר נגישות גבוהה למתחם. בשימוש השוטף, ההגעה למתחם הינה לרוב בהסעות מאורגנות או בתחבורה ציבורית.

תכנית מס' 302-0300962  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי יעוד משטח ספורט לשטח לבניני ציבור במתחם ה"טכנודע", בגבעת-אולגה

מספר התכנית 302-0300962

1.2 שטח התכנית 10.017 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מעגה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	189766
	קואורדינאטה Y	704985

1.5.2 תיאור מקום גבעת- אולגה, חדרה.  
מתחם המצוי בין הרחובות הרב ניסים וחזון איש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

נפה

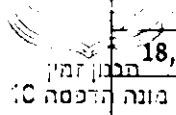
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	הרב ניסים	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10572	מוסדר	חלק		18, 24, 178, 377
10580	מוסדר	חלק		21



תכנון זמין  
מוגה הדפסה 10

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  
מוגה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
763 / חד	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 763. הוראות תכנית חד/ 763 תחולנה על תכנית זו.	3248	3358	15/09/1985
חד/ מק/ 1296	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 1296 ממשיכות לחול.	5368		22/02/2005

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			גיראר גל אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל אור		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גבול התכנית על רקע תתל/31	02/09/2015	גיראר גל אור	02/09/2015	1	1:1000	רקע	תשתיות
לא		02/09/2015	גיראר גל אור	15/06/2015	1	1:250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה 9	9	04-6303311		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה 9	9	04-6303311		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	שכ כנסת א		02-1234567		
בעלות רשות מקומית			עיריית חדרה	חדרה	הלל יפה	9	04-6303311		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גראר גל אור	83970		תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6024473		office@gf200 5.co.il
	מודד	י. גולדשמידט	651		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	04-6322072	

תמונת זמין  
מסמך הדפסה 10

תמונת זמין  
מסמך הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי יעוד קרקע מספורט למבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ספורט למבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד מדרך למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בנייה.
5. שינוי קו בניין דרומי מ-5מ' ל-2מ' (כלפי שביל).
6. הוספת זכויות בנייה - שטח עיקרי: מ- 2,984 מ"ר ל- 12,021.19 מ"ר.  
שטח שירות: עדכון שטחי השירות כפי שפורטו בחד/450 ה' ל- 11,520.36 מ"ר.

תכנון זמין  
דפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.017	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	2,984	+9,037.19
		סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט
			12,021.1
			9

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור לספורט	8,058.77	80.45
דרך מאושרת	735.09	7.34
לא יעוד	1,223.79	12.22
סה"כ	10,017.65	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,017.65	100
סה"כ	10,017.65	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים ציבוריים והשימושים התומכים בהם, ובכלל זה בנייני ציבור, מוסדות חינוך, מוזיאון, מוסדות תרבות ופנאי, פארק מדע, משרדים, מבני מנהלה, מחסנים, חניה לשימוש המבנים הציבוריים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>

תכנון זמין  
הדפסה 10



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית שטח) % מתא (שטח	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יעוד	
				מתוחות לבניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש (מ"ר)					
					מתוחות לבניסה הקובעת					שטות	עיקרי			
5	2	(3) 5	(2) 2	2	4		(1)	60	7513.28	4007.08	12021.19	10017.7	401	מבנים ומוסדות ציבור

הנכסון זמין מונה ה'עפסה 10

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ל.ר.:
- (2) מערבי:
- (3) מזרחי:



הנכסון זמין מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	בתחום המגרש יוקצו 80 מקומות חניה

6.2	ביוב וניקוז
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>לחלופין, ניתן יהיה לספק פתרונות פיתוח המאפשרים חלחול.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום."</p>

6.3	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק הבמנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38.</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתרי בנייה - הגשת תכנית ניקוז ותיאומה מול חברת נתיבי ישראל.</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה - הגשת דו"ח אקוסטי וקבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה והטמעת התנאים הנדרשים על ידי האיגוד בהיתר (ככל שידרשו)</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 37680782				
יזם	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 37680782				
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 1234567				
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חדרה 37680782				
עורך התכנית	שם:	ג'ראר גל אור	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

~~גל אור פישביץ~~  
~~אור כליס גל~~

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10