

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0333138

התחדשות עירונית במרכז מגדל העמק (רחוב העמל, הזית והמלאכה).

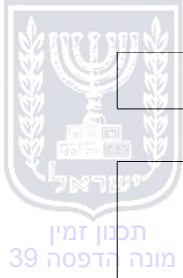
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת במרכז מגדל העמק בשטח של יותר מ-16 דונם. ייעוד הקרקע העיקרי הינו לתעשייה קלה ומלאכה.

בשל הפוטנציאל הגלום במיקום המרכזי והקרבה לעיריית מגדל העמק והמרכז המסחרי הסמוך, מטרת התכנית הינה פיתוח האזור כחלק מהמרכז העירוני. במתחם תתוכנן כיכר משולבת באזורי מסחר בקני מידה שונים: בתי אוכל, חנויות יצרניות, בתי מלאכה קטנים. התכנון המוצע שם דגש על התאמת שטחי המסחר למרחבים הציבוריים, חיבור בין המפלסים השונים לטובת הולכי הרגל בשל הפער הקיים בפני השטח והסדרת תנועת כלי הרכב ומקומות החניה. לתכנית זו מצורף נספח עיצוב אדריכלי מנחה אשר עקרוניתו מהווים בסיס להסדרת המרחב וכתמריץ מוענקים זכויות בנייה נוספים על בסיס מדידת המצב הקיים לטובת שיפור פני העיר. תכנית המתאר הכוללת של העיר המאושרת הינה הבסיס לתכנון. תכנית מפורטת זו התחשבה בעקרונות המתייחסים לאזור זה בתאום עם מחלקת התכנון ומהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית במרכז מגדל העמק (רחוב העמל, הזית והמלאכה).	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
221-0333138	מספר התכנית	
16.021 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית



מגדל העמק	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
222600	קואורדינאטה X	
731250	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום
ממערב ישנו רחוב הזית. מעבר לרחוב ישנן חניות לא מסודרות ומבני תעשייה ומלאכה שונים. מצפון מבנה תעשייה נוסף. הסביבה הינה מעורבת שימושים. של תעשייה, מלאכה, מסחר ותעסוקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז מגדל העמק



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17446	מוסדר	חלק	5-14	17, 45, 51

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
18/07/2017	7731	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	221-0201715
21/03/1991		3858	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6376 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6376
06/11/1990	423	3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6378 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6378
02/09/1990	3756	3794	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6377 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6377
06/02/1994		4190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 160 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 160
19/05/1994		4215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 176 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 176



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 45 10/01/2019	רון פליישר	01/01/2019			מנחה	עיצוב אדריכלי
לא	נספח עצים בוגרים	07: 13 22/09/2019	רון פליישר	27/03/2019			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 31 18/06/2020	רון פליישר	17/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 42 18/06/2020	יואל ינון	15/05/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 06 07/03/2019	רון פליישר	19/01/2019	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	1	04-6507761		
	פרטי			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	הרצליה	המנופים	11	09-9717900	09-9717950	yoavl@building.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	הרצליה	המנופים	11	09-9717900	09-9717950	yoavl@building.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חלקות 6, 10, 11, 12			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	הרצליה	המנופים	11	09-9717900	09-9717950	yoavl@building.co.il
חוכר	חלקה 14- מרשות הפיתוח המבנה			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	הרצליה	המנופים	11	09-9717900	09-9717950	yoavl@building.co.il
בבעלות רשות מקומית	חלקות 9, 13, 17, 45			עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	1	04-6507761		
בעלים	חלקה 5 תת חלקה 2	רחל בלומברג			מגדל העמק	(1)		09-9717900		yoavl@building.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
yoavl@building.co.il		09-9717900		(1)	מגדל העמק			אליהו בקסיס	חלקה 5 תת חלקה 8	בעלים
yoavl@building.co.il		09-9717900		(1)	מגדל העמק			אליה בריק	חלקה 5 תת חלקה 5	בעלים
yoavl@building.co.il		09-9717900		(1)	מגדל העמק			מיה טולידנו	חלקה 5 תת חלקה 6	בעלים
yoavl@building.co.il		09-9717900		(2)	מגדל העמק			אריאלה יופיטר	חלקה 7 תת חלקה 10	בעלים
yoavl@building.co.il		09-9717900		(1)	מגדל העמק			דוד מיארה	חלקה 5 תת חלקה 7	בעלים
yoavl@building.co.il		09-9717900		(1)	מגדל העמק	אס.טי.אי סקיוריטי בע"מ			חלקה 5 תת חלקה 9	בעלים
PniyotTzibor@jafi.org		02-6202222	48	המלך ג'ורג'י	ירושלים	הסוכנות היהודית לא"י			חלקה 8, חלקה 7 תתי חלקות 1-9,11	בעלים

(1) כתובת: רחוב המלאכה 1.

(2) כתובת: רחוב המלאכה 5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Golan@ronfleisher.co.il		03-6814285	31	השוק	תל אביב-יפו	רון פליישר אדריכלים		רון פליישר	עורך ראשי	
yoel@barlev-yenon.com	04-8622779	04-8622777	4	חסן שוקרי	חיפה	בר לב ינון בע"מ		יואל ינון	יועץ תחבורה	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(1)		04-6404243	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
	אגרונום			חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	יגור	(2)		04-8662572		office@hbagr o.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 792.

(2) כתובת: קיבוץ יגור 3006500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

התחדשות עירונית של מתחם עסקים ומסחר במרכז העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע במגרשים 101,201,401-406,601

ב. הגדרת שימושים למסחר, משרדים, מחסנים וחניות בתא שטח 101, פיתוח עירוני וחניות בתא שטח 201 ולתאי שטח 401-406.

ג. הגדרת זכויות בנייה ותמריץ להסדרת עיצוב עירוני.

ד. הסדרת מצב קיים בתא שטח 101 - הגדרת קומה תת-קרקעית לשטחי שרות כגון: חניות, מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי שרות לשימוש המסחר שמעל מפלס הכניסה הקובעת להווה ולעתיד.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. הגדרת שטחים בעלי זיקת הנאה למעבר רגלי.

ז. הקצאת מקומות חניה ע"פ תקן חניה המפורט בהוראות.

ח. קביעת הוראות פיתוח, בנייה ותשתיות לחניות המוצעות בנספח תנועה וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	504 - 501
דרך מוצעת	301
דרך משולבת	701
מסחר ותעסוקה	601, 406 - 401, 201, 101

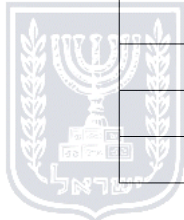
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	504
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	601, 405, 201, 101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	504, 501
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	601, 406 - 401, 201, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	504, 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	406 - 401, 201
להריסה	דרך מוצעת	301
להריסה	מסחר ותעסוקה	601, 101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,441.13	9
דרך מוצעת או הרחבת דרך	1,062.66	6.63
דרך ציבורית קיימת	248.82	1.55
דרך קיימת	1,938.8	12.10
דרך קיימת או מאושרת	2,097.12	13.09
שטח להולכי רגל	570	3.56
שטח לתעשייה	5,665.66	35.36
שטח לתעשייה ושירותים נלווים	192.05	1.20
שטח לתעשייה מלאכה ומסחר	1,572	9.81
שטח פרטי פתוח - מוצע	1,233	7.70
סה"כ	16,021.24	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.63	3,305.3	דרך מאושרת
10.39	1,663.94	דרך מוצעת
7.31	1,170.46	דרך משולבת
61.68	9,881.54	מסחר ותעסוקה
100	16,021.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר :</p> <p>מסחר שכונתי/עירוני, מסחר קמעונאי, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, סופרמרקט, מרכולים. בנוסף לשטחי המסחר יותרו שימושים נלווים למסחר כגון משרדים, אחסנה וחנויות.</p> <p>תעסוקה :</p> <p>משרדים מכל סוג ו/או אולמות לחינוך, תרבות, ספורט, דת וקהילה.</p> <p>בנוסף יותרו בתי מלאכה זעירה ומתקנים טכניים. יאסרו בתי מלאכה המהווים מטרד מבחינת רעש ו/או ריח חריג או עשן. תיאסר הקמת מוסכים לתיקון כלי רכב ו/או הפעלת מתקנים המשמשים לטיפול מלא או חלקי בכלי רכב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תאי שטח 401-406</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלס הכניסה הקובעת את קומת הקרקע הינו מפלס הכניסה מרחוב המלאכה. תותר בניית מרפסות, מעברים מקורים, קומות מפולשות, הצבת שמשיות וריהוט חוץ, סוככים. כניסות אשר אינן במפלס הרחוב או שאינן מחוברות באופן רציף למפלס הרחוב יטופלו כך שיאפשרו גישה נגישה וחופשית לכלל הציבור לרבות בעלי מוגבלויות. מעקות, גשרים ומדרגות יהיו בהתאם לתקנים הקיימים ובטיחותיים, ישמרו על אחידות וגוונים התואמים את גווני המבנה העיקרי. יותרו חומרי גמר בנויים מטויחים או עם חיפוי אבן ו/או או חומרי חיפוי סינטטיים עמידים. תותר סגירת חורף בהתאם להנחיות עירוניות. <p>ב. תא שטח 101 :</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר חניות בקומת הקרקע ו/או בקומה תת-קרקעית. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו בין השאר מחסנים, מתקנים טכניים ושטחי שרות נלווים. <p>ג. תא שטח 601 :</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלס הכניסה הקובעת את קומת הקרקע הינו מפלס הכניסה מרחוב המלאכה. יותר חניות בקומת הקרקע ו/או בקומה תת-קרקעית. תותר כניסה ויציאה לחניון וממנו מקומת הקרקע ו/או ממפלס החניה התת-קרקעי. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו בין השאר מחסנים, מתקנים טכניים ושטחי שרות נלווים.
ב	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים רעש ו/או זיהום אוויר העלולים לפגוע בסביבה. היתר הבניה יכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מבתי מלאכה ועסקים, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור).
ג	חניה

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>החניה לכלל תאי השטח והשימושים השונים בתחום התכנית, מלבד תא שטח 601, יתוכננו בתאי שטח 101 ו-201.</p> <p>פתרון החניה ייתן מענה לסך זכויות הבנייה המוצעות בתחום התכנית למעט לתא שטח 601.</p> <p>עבור תא שטח 601 יתוכננו חניות על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובתחום תא השטח.</p> <p>בתוואי הדרך המשולבת, דרך מס. 14, ובתוואי הדרכים בתחום התכנית יתוכננו חניות נוספות שיהוו תוספת לתקן החניה שנקבע בתכנית זו וישרתו את תאי שטח 401-406 וסביבתם.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו אבן על סוגיה השונים, זכוכית, ברזל, טיח, בטון חשוף או חומר חיפוי טבעי או מלאכותי אחר.</p> <p>ב. יינתן פתרון מסתור למערכות חיצוניות כגון, מערכת סולרית, מערכות מיזוג</p> <p>ג. מוצאי מערך התשתיות: פילטרים, מוני מים ומקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות והמתחם בשלב הוצאת היתר בנייה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>מרחב זיקת ההנאה להולכי רגל מתחלק ל-2 אלמנטים מרכזיים:</p> <p>חלק 1- הינו הכיכר העירונית המופיעה בנספח הבינוי (במערב תאי שטח 401-405 והרצועה המזרחית של תא שטח 201)</p> <p>חלק 2- הינם המעברים מרחוב הזית לרחוב המלאכה בתאי שטח (401-405)</p> <p>הוראות בינוי כלליות:</p> <p>א. תתאפשר הריסת גדרות פיתוח מכל סוג ומבנים ארעיים הקיימים בתחום זיקות ההנאה המסומנות בתשריט וזאת על מנת להבטיח מעבר חופשי ותנועה בין רחוב הזית ורחוב המלאכה.</p> <p>ב. בשטחים המוגדרים בזיקת הנאה להולכי רגל יותר קירוי ושימוש במפלסים שמעל מפלס הרחוב בהתאם ליעוד הקרקע ובמסגרת זכויות הבניה. זאת בתנאי שבמפלס הקרקע והרחוב יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>ג. בשטחים אלו יותר כל שימוש המאפשר תנועה זורמת של הולכי רגל כגון הצבת דוכנים, ריהוט רחוב, שילוט.</p> <p>ד. תתאפשר פריקה וטעינה בהתאם לנספחי הבנייה והתנועה וחניה. הנחיות בנושא יינתנו על ידי הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>הוראות בינוי לכיכר העירונית:</p> <p>א. הכיכר מיועדת לשמש כמרחב ציבורי שעיקרו שהייה. יתוכנן ריצוף רחוב רציף ככל שניתן מבחינה מפלסית לכל תאי השטח 201 ו-406-401, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, גינון אקסטנסיבי.</p> <p>ב. רוחב המצללות יהיה 3 מ' לפחות לאורך החניות ובהתאם לתכנית מפורטת שתוגש בשלב היתרי הבנייה.</p> <p>הוראות בינוי למעברים:</p> <p>א. יישמר מעבר חופשי המתאים לכלל הציבור לרבות ציבור הדורש הנחיות נגישות מיוחדות</p>



4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>לאנשים עם מוגבלויות שונות בין רח' הזית (דרך מס. 14) לדרך מס. 28.</p> <p>ב. תישמר ככל שניתן הרציפות במפלסים בין מפלס זיקת ההנאה והכניסה לבית העסק או חנות או משרד המשרת את כלל הציבור העובר במקום.</p> <p>ג. החזיתות יהיו פתוחות ככל שניתן לעבר זיקות ההנאה שהוגדרו בתשריט ובנספח הבינוי המנחה ובהתאם לעקרונות נספח העיצוב האדריכלי. כל זאת יידרש בהתאם להוראות הנוספות בדבר תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>ד. אלמנטים אדריכליים כגון מעקות, מסתורי מערכות ותשתיות מכל סוג יהיו מחומרי גמר המהווים חלק מהמבנה העיקרי ובגווניו וישולבו ככל שניתן כך שלא יהוו מטרד או הפרעה לציבור העובר במקום.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הטיפול בעצים המיועדים לשימור בתא שטח 201 יעשה עפ"י סעיף 6.6 לתכנית זו. עצים אלו ישולבו ככל הניתן בפיתוח השטח והנוף וכן באזורי חניה על מנת לעצב את החנייה כחנייה מגוננת.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	<p>א. תנועת הולכי רגל ותנועת כלי רכב משולבים</p> <p>ב. אופניים לרבות תחנות</p> <p>ג. אוטובוסים לרבות תחנות</p> <p>ד. חניה</p> <p>ה. הנחת קווי תשתית תת-קרקעית</p> <p>ו. התקנת תאורת רחוב, מצללות, סוככים, ריהוט רחוב, ריצוף, גינון</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>ריצוף אבן באישור הוועדה המקומית ובהתאם לדרישותיה במסגרת תכניות הפתוח.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הדרך תכלול שטחי גינון/ערוגות, ריהוט רחוב, ספסלים ומתקני הצללה באישור הוועדה המקומית לרווחת הולכי הרגל.</p> <p>מתקני הצללה ופרגולות מחומרים קלים ועמידים כגון מתכת, אלומיניום, חומרי חיפוי סינטטיים ופלסטיים. רוחב המתקנים יהיה לפחות 3 מטר לאורך החניות המותרות.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>בפיתוח השטח ניתן יהיה להתקין מתקני חשמל, ביוב ומים, תקשורת ואיורור בולטים ובלבד שיבנו מחומרים הנטמעים בחומרי הבנייה הסמוכים לדרך או בגינון המוצע. הוראות הפיתוח יפורטו במסגרת היתר הבניה.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל</p> <p>ב. אופניים לרבות תחנות</p> <p>ג. אוטובוסים לרבות תחנות</p> <p>ד. חניה</p>

	4.3	דרך מוצעת
		ה. הנחת קווי תשתית תת-קרקעית ו. התקנת תאורת רחוב, מצללות, סוככים, ריהוט רחוב, ריצוף, גינון
	4.3.2	הוראות
	א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תוואי ורוחב הדרך מסומנים בתשריט ולא תותר בנייה מכל סוג שהוא למעט המפורט בשימושים המותרים.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקני הצללה ופרגולות מחומרים קלים ועמידים כגון מתכת, אלומיניום, חומרי חיפוי סינטטיים ופלסטיים. רוחב המתקנים יהיה לפחות 3 מטר לאורך החניות המותרות.</p>
	ב	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניות, לרבות חניות תפעוליות למבני המסחר והתעסוקה לצורך פריקה וטעינה. כל זאת בהתאם לנספח תנועה וחניה מנחה.</p>
	ג	<p>תנועה</p> <p>כל המתקנים שמעל לפני הקרקע לא יפריעו לתנועת הולכי רגל שוטפת ורציפה ויהיו חייבים באישור הוועדה המקומית.</p>
	4.4	דרך מאושרת
	4.4.1	שימושים
		<p>א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. אופניים לרבות תחנות ג. אוטובוסים לרבות תחנות ד. חניה ה. הנחת קווי תשתית תת-קרקעית ו. התקנת תאורת רחוב, מצללות, סוככים, ריהוט רחוב, ריצוף, גינון</p>
	4.4.2	הוראות
	א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תוואי ורוחב הדרך מסומנים בתשריט ולא תותר בנייה מכל סוג שהוא למעט המפורט בשימושים המותרים.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקני הצללה ופרגולות מחומרים קלים ועמידים כגון מתכת, אלומיניום, חומרי חיפוי סינטטיים ופלסטיים. רוחב המתקנים יהיה לפחות 3 מטר לאורך החניות המותרות.</p>
	ב	<p>חניה</p> <p>חניות יתוכננו לאורך הדרך המוצעת ויכללו חניות לכל סוגי הרכבים כולל חניות תפעוליות למבנה המסחרי לצורך פריקה וטעינה. כל זאת בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן תוקף לתכנית ובהתאם להנחיות וועדה מקומית מגדל העמק.</p>
	ג	<p>תנועה</p> <p>כל המתקנים שמעל לפני הקרקע לא יפריעו לתנועת הולכי רגל שוטפת ורציפה ויהיו חייבים באישור הוועדה המקומית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח) (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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	0	0	0	0	1	5	35	200	0	0	0	200	1663	301	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
0	0	0	0	0	1	5	35	300	0	0	0	300	3303	701	דרך משולבת	דרך משולבת	
0	4	0	5	1	2	12	70	4860	1950	0	325	2585	3233	101	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	1047	0	0	150	897	1140.31	401	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	1047	0	0	150	897	1140.31	401	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	435.5	0	0	125	310.5	789.37	402	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	435.5	0	0	125	310.5	789.37	402	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	372	0	0	150	222	678.01	403	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	372	0	0	150	222	678.01	403	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	287	0	0	65	222	430.67	404	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	3	14	80	287	0	0	65	222	430.67	404	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	2	8	80	151.7	0	0	47.2	104.5	394.81	405	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	2	8	80	151.7	0	0	47.2	104.5	394.81	405	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	1	5	40	51.9	0	0	25	26.9	240.04	406	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	1	5	40	51.9	0	0	25	26.9	240.04	406	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	4	0	5	1	3	15	60	941	401	0	90	450	802	601	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	4	0	5	1	3	15	60	941	401	0	90	450	802	601	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	

**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:

- א. תא שטח 101- שטחי השרות כוללים את שטחי האחסון, שטחי השרותים הנדרשים לתמיכת המסחר כגון שטחי פריקה, בית דפוס, שטחים למערכות הטכניות, וחניות.
- ב. תא שטח 101- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שרות עד כ-10% מסך השטח העיקרי בהתאם לצרכי המסחר.
- ג. תא שטח 101- ניתן לנייד שטחי שרות ממעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך עד כ-10% מסך השטח העיקרי בהתאם לצרכי המסחר.
- ד. תאי שטח 401-406- ניתן להמיר שטחים עיקריים למטרות שרות עד כ-25% מסך השטחים המותרים לבניה בכל תא שטח בנפרד.
- ה. תאי שטח 401-406- מימוש 30% מסך השטח העיקרי המותר לבניה בכל תא שטח מותר בהתאמת המבנה לנספח העיצוב האדריכלי המצורף לתכנית ובאישור מהנדס המועצה.
- ו. תאי שטח 401-406- פירוט שטחי השירות: מחסן עד 15 מ"ר, מרחב מוגן עפ"י החוק והיתר לקולונדות, מרפסות, מעברים לרשות הציבור ומבואות מקורות בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
- ז. גובה מבנה ומניין הקומות לא כוללים מתקנים טכניים על הגג כגון מסתורים, מעלית, מדרגות חרום.
- ח. זכויות הבניה בתאי השטח 301 ו-701 מיועדות עבור קירווי המדרכה לצד שטחי המסחר המלווים את הרחוב.
- ט. יותר ניוד זכויות בניה בין השימושים מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית זו ובתנאים הבאים:
1. תוגש תכנית פיתוח מפורטת למגרש כולו בקני"מ 1:100 ויכלול:
 - פרטי וחומרי הגמר, מפלסי הקרקע השונים וחיבורם לשטחים העירוניים הגובלים בתחום התכנית, לרבות פתרונות הקצה לתשתיות השונות ע"י היועצים המתאימים כגון ניקוז, ביוב, חשמל.
 2. הבקשה להיתר בנייה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבנייה, שיבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לביצוע העבודות.
 3. תתאפשר הסדרת המצב הקיים בפועל בהגשת היתר בנייה לתאי שטח 406-401. כל זאת ללא תוספת שטחים או שינויים מהמצב הקיים בפועל ביום אישור התכנית ופרסומה ברשומות ובהתאם למופיע במדידה המעודכנת בתכנית זו.
 4. ניצול זכויות הבנייה הנוספות בהתאם להערות בטבלה 5 זכויות והוראות בנייה, יתאפשר במסגרת היתר בנייה בתנאי שהמבנה יותאם לעקרונות המופיעים בנספח העיצוב האדריכלי המנחה. לצורך קבלת תוספת הזכויות בהיתר בנייה לא יותרו מבני פח מכל סוג, מבנים מפל מבודד או חומרי חיפוי סינתטיים ופלסטיים, מכולות ומבנים ארעיים. התוספות ישתלבו במבנה הקיים מבחינת חומרי הגמר ולא יישנו את המבנה הקיים בצורה אחידה ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
 - גגות המבנים הקיימים והתוספות יקבלו רמת גימור טובה ויופיעו כחזית חמישית בהיתר הבנייה.
 5. זיקת הנאה ברוחב 3 מטר למעבר רגלי בין הדרך המשולבת לתאי שטח 406-401 ו-201. הזיקה תתוכנן תוך התחשבות בהפרשי הגבהים ברחובות אלו כך שיבטיח מעבר חופשי ונגיש לציבור. כל זאת יוצג בתכנית בקני"מ 1:100. מבנים ולא יבנייה כלשהיא בתחום זיקת ההנאה תיהרס כך שתאפשר מעבר ציבורי בהתאם להוראות זיקת הנאה ביעוד למסחר ותעסוקה.
 6. היתר בנייה לתא שטח 101 יהיה הכשרת מקומות החניה המפורטות בהוראות הבינוי ובנספח התנועה המנחה.
 7. היתר בנייה לתא שטח 601 יהיה הכשרת מקומות החניה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה ובתחום תא השטח.
 8. הצגת תכנית המגדירה את מיקום הפריקה והטעינה בתאי שטח 406-401 לרבות כניסה למתחמי פריקה וטעינה מהחניונים בתא שטח 201, שעות מותרות לכניסה שערים אלו והנחיות כלליות בנושא פינוי השטח להולכי הרגל והציבור הרחב.
 9. מתן היתרי בניה מכוח התוכנית מותנה בהריסת המבנים המסומנים להריסה על פי תשריט התכנית, בפיתוח דרך מס' 28 ודרך משולבת מס' 14 וכן פיתוח המעברים הרגליים לדרך משולבת מס' 14.
 10. תנאי להיתר בנייה הינו פינוי ושיקום הקרקע בהתאם לצורך ואישור המשרד להגני"ס שהקרקע טופלה כנדרש וראויה לבינוי.

6.2 חניה

החניה תהיה ע"פ תקן החנייה הנקבע בהוראות הבינוי לתכנית ובהתאם לנספח התנועה המנחה.

6.3 תשתיות

א. מתקני תקשורת- יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה

תשתיות	6.3
<p>(בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. ב. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות. ג. תוואי תשתיות יוצמדו זה לזה ככל שניתן. ד. בכל שטח התכנית יהיו המערכות תת-קרקעיות או מעל לקרקע בכפוף לאישור הוועדה המקומית. ה. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
חשמל	6.4
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

חשמל	6.4
<p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. תוואי תשתיות יוצמדו זה לזה ככל שניתן.</p> <p>ג. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות או עם פתרונות מסתור מחומרי גמר כגון: ברזל אבן/זכוכית/טיח או בטון חשוף.</p> <p>ד. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ה. תוגש תכנית ניקוז, התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס העיר.</p> <p>ו. הסדרת הניקוז תבוצע עם יתר עבודות התשתית.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.8 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 22969/0 "מגדל העמק (מערב)" י"פ: 4889 עמ" 3822 מיום: 05/06/2000 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>	<p>6.11</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39