

6375/ג
ק"מ 1/10

מדינת ישראל
מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מגדל העמק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים

תוכנית מפורטת מס' 6375. המהווה שינוי ל א. תרש"צ שינוי מס' 7 לתכנית 1/15/1. ב. תרשצ 1/15/1.

ונקראת: "חידוש מרכז מגדל העמק - קטע א".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "חידוש מרכז מגדל העמק קטע א" היא תחול על הקטע המסומן בקו רציף דק בצבע כחול ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית זו

2. הרקע כלולה גושים וחלקות

גושים	חלקות	חלקי חלקות
17446	11, 12, 13	1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 10.9 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט המצורף בקנ"מ 1:1000.

4. מטרות התכנית

- א. עידוד שיקום מבנים ע"י הוספה חידוש ושיפור.
- ב. הריסת מבנים ישנים ובלים.
- ג. הקמת מבנים חדשים כדי לאפשר הספקת שרותי תעשייה ושרותים נלווים.
- ד. תכנון מחודש של האיזור בתאום עם איזורים גובלים, כדי לאפשר שיפור במצב התנועה והחניה בהתאם לצרכים בעתיד.
- ה. הקציית שטחים לשבילי הולכי רגל, גינון מעברים וכיו"ב.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לא. - תרש"צ שינוי מס' 7 לתכנית 1/15/11. ב. תרש"צ 1/15/11.
 התכנית מתואמת עם תכניות מפורטות מס' 6378, 6377, 6376.
 בנושאים של הקציית חניה עבור שימושי הקרקע שבתכניות הנזכרות המוגשות בעת ובעונה אחת עם תכנית זו.

6. מסמכים כלולים בתכנית

א. הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:1000 המהווים ביחד, כמקשה אחת את " התכנית ".
 ב. נספח א' המפרט ומדגים את חישוב החניה עפ"י סעיף 26 בהוראות התכנית.

7. בעלי הקרקע העיקריים

א. מינהל מקרקעי ישראל.
 ב. חברת מבני תעשיה בע"מ.

8. יוזמי התכנית

א. המועצה המקומית מגדל העמק.
 ב. חברת מבני תעשיה בע"מ.

9. מחברי התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ), בשיתוף
 נורית שפירא - אדריכלית ומתכננת ערים.

10. מינוח

להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותו.
 א. קו בנין עילי - יפורש כקו בנין רגיל, אלא שהבניה בתחומו תותר מעל חלל חפשי ונגיש לכלל הציבור. גובה החלל הזה יהיה לפחות 3.50 מטר מעל השטח הנגיש.
 ב. שטח בניה/רצפה מותר- שטח בניה העומד בדרישות ובתקנות תכנית זו מדוד במ"ר. השטח ימדד " ברוטו ברוטו " ויתוספו אליו רק שטחי מרתפים ומקלטים מתחת פני הקרקע. שטח הפנים העליונים של הגגות והשטח שעליו עומדים מתקני מידוג אויר לא יחשב לצורך זה.
 ג. שטח סטוין (ארקדה) הנגיש לכלל הציבור לא יכלל בחישוב.
 ד. קומת מרתף - תפורש כקומה שהפנים התחתונים של תקרתה אינם גבוהים ביותר מ 1.50 מטר מעל פני הקרקע הסמוכה.
 קומת מסד - תפורש כקומה תחתונה, צמודה לקרקע, במבנה שיש בו שתי כניסות משטח חיצוני בהפרש גובה של קומה שלמה.

11. סימנים בתשריט

- א. גבול תכנית זו
קו רציף עבה בצבע כחול.
- ב. גבול גוש (מחוץ לשטח התכנון)
קו מעוקן בשני כווניים, בצבע התשריט.
- ג. מספר גוש (מחוץ לשטח התכנון)
מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע התשריט.
- ד. גבול חלקה רשומה לבטול
קו קטוע בצבע ירוק.
- ה. מספר חלקה רשומה לבטול
מספר חסום בתוך עיגול קטוע, שניהם בצבע ירוק.
- ו. גבול חלקה רשומה
קו מלא בצבע ירוק.
- ז. מספר חלקה רשומה
מספר חסום בתוך עיגול, שניהם בצבע ירוק.
- ח. גבול מגרש מוצע
קו מלא בצבע שחור.
- ט. מספר מגרש מוצע
מספר חסום בתוך עיגול, שניהם בצבע שחור.
- י. שטח לתעשייה
שטח צבוע סגול.
- יא. שטח לתעשייה ושרותים נלווים
רצועות אלכסוניות סגולות ואפורות לסרוגין.
- יב. שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק.
- יג. דרך להולכי רגל
רצועות אלכסוניות בצבע ירוק ואדום לסרוגין.
- יד. דרך קיימת או מאושרת
צבע חום בהיר.
- טו. דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבע אדום.
- טז. ביטול דרך קיימת
טיוט אלכסוני בקוים אדומים על רקע היעוד המוצע.
- יז. קו בנין
קו רציף בצבע אדום.
- יח. קו בנין עילי
קו מקוטע בצבע אדום.
- יט. מרחק קו בנין מגבול המגרש
קו מידה ומידה בצבע התשריט.
- כ. בנין קיים
קו המקיף את הבנין ונקודות בפנים השטח, שניהם בצבע התשריט.

- כא. בנין המיועד להריסה
 קו קטוע המקיף את הבנין בצבע צהוב.
- כב. מספר דרך
 מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
- כג. רוחב דרך
 מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
- כד. מרחק קו בנין מדרך
 רוחב הנ"ל במטר מגבול החלקה מסומן ברבעים צדדים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
- כה. מספר קומות מקסימלי מותר (מדוד מהכניסה העליונה למבנה)
 מספר לשיני המסומן על המבנה.
- כו. מספר מבנה
 מספר המצויין בתחום המבנה, בצבע התשריט.
- כז. מידות מחייבות במי
 קו מידה ומידה בצבע התשריט.
- כח. גבול קטע
 קו רציף דק בצבע כחול.
- כט. מספר קטע
 אות עברית גדולה.
12. שימוש בקרקעות ובמבנים

היתרים להקמת מבנים או לשימוש בקרקע ינתנו בתנאי של עמידה בדרישות שברשימת התכליות שבפרק "תנאים לקבלת היתרי בניה".

13. תנאים לקבלת היתרי בניה

היתרי בניה להרחבת מבנה, שיקום מבנה או שיפוץ מבנה ינתנו בתנאי שהבקשה להיתר כוללת גם:

א. - התקנת מקומות חניה כנדרש בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותיו ועל התקנות המתאימות לנושא זה. מקומות החניה אינם צריכים להיות צמודים למבנה או לגבול החלקה/מגרש שעליה עומד המבנה. הקצאת המקומות ואיתורם יעשו ע"י מהנדס העיר גם בתחום התכניות הסמוכות - קטעים ב' ג' ד'. מספר המקומות החדשים, הנוספים שיוקצבו לכל מבנה יחושב לפי: הפרק "חישוב שטחי חניה" שבסוף הוראות התכנית הזו. המקומות המיועדים יסומנו על גבי נספח שיצורף לבקשה להיתר בניה. בהתאם לאיתור שתואם עם מהנדס המועצה המקומית. מסמכותו של מהנדס המועצה יהיה לקבוע את האחריות והערבות המתאימה להקמת מקומות אלה, וכן את מועד ההקמה בתנאי שלא יעבור על חמש שנים מיום השלמת בניית המבנה נושא הבקשה.

ב. - עמידה בשטח הבניה המותר לפי טבלת "שטחי רצפה במ"ר לפי חלקות/מגרשים"

המשך =>

ג. - מבני מיזוג אויר למיניהם, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות המבנים, יוסתרו ע"י קירות מסביב. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. על תכנית זו לפרט את תמרי הגימור. שטח הרצפה שמתחת למתקנים יתוסף לשטח הבניה המותר.

ד. - אישור מקלטים ע"י הג"א.

14. תשימת תכליות

שטח לצרכי תעשייה ישמש למבנים המיועדים לתעשייה לסוגיה השונים. המינוח תעשייה יפורש כתעשייה נקיה, כלומר תעשייה שאינה גורמת לכל הפרעה של רעש וריח לסביבה. כל שימוש לתעשייה יעמוד בקריטריונים של מניעת זיהום אויר אשר יתפרסמו מעת לעת.

שטח לצרכי תעשייה ושרותים נלווים ישמש למבנים המיועדים לתעשייה לסוגיה השונים. תותר הקמת שרותים נלווים כגון - בתי אוכל חנויות למיניהן משרדים למיניהם ומלאכה צרכנית. לא תותר הקמת מוסכים לתיקון כלי רכב, או הפעלת מתקנים וכיו"ב המשמשים לטיפול מלא או חלקי בכלי רכב. המינוח "תעשייה" יפורש כתעשייה נקיה כמשמעותה למעלה. כל שימוש לתעשייה יעמוד בקריטריונים שהוגדרו למעלה.

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון מסוגים שונים ויהיה נגיש לציבור הרחב. יותרו שימושים נלווים כגון ספסלי ישיבה, פינות משחק, בתי שימוש ציבוריים וכיו"ב. לא תותר כניסה וחנייה לכלי רכב מוטוריים.

דרכים להולכי רגל ישמשו לתנועת הולכי רגל. תותר הקמת מתקנים מסוג " ריהוט רחוב ". תותר כניסת כלי רכב מוטוריים למטרות של פריקה וטעינה בלבד. לא תותר חנייה.

דרכים ישמשו לתנועה מוטורית, חנית כלי רכב ותנועת הולכי רגל על המדרכות.

15. חשמל

א. מרחקי הבניה המינימליים מקוי חשמל יהיו כלהלן:
א. קו מתח נמוך 2.00 מטר מהתייל הקיצוני, 2.25 מטר מציר הקו, לפי הרחוק יותר.
ב. קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 6.50 מטר מהתייל הקיצוני 12.50 מטר מציר הקו, לפי הרחוק יותר.

ב. לא יותרו קוי חשמל עיליים מעל שטחים ציבוריים פתוחים, או דרכים להולכי רגל.

ג. לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודי חשמל. כל הטרנספורמטורים יותקנו בתוך מבנה סגור.

16. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של המועצה המקומית מגדל העמק. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

17. ביוב

כל המבנים יחוברו אל רשת הביוב הקיימת. לא תותר הרחקת שפכים אל המערכת הזו, המעמיסים אותה בשפכים שאינם מהסוג ה"ביתי".

18. אשפה ופסולת

סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר. אם במשך חמש שנים מתום הבניה תשונה שיטת האיסוף, יחויבו בעלי היתר הבניה להחליף את המתקנים על תשלום.

19. ניקוז מי גשם

כיוון הזרמת מי הגשם הניקזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר. הביצוע יהיה מושל על בעלי היתר הבניה. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב העירונית.

20. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א.

21. הפקעות

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), וירשמו ע"ש המועצה המקומית מגדל העמק.

22. טבלת שטחי רצפה לפי חלקות/מגרתים

מס' חלקה	יעוד עיקרי	דונם שטח קרקע	מ"ר שטח רצפה קומת מסד	מ"ר שטח רצפה קומת קרקע	מ"ר שטח רצפה קומת קרקע	מ"ר שטח רצפה קומת קרקע	מ"ר שטח רצפה קומת קרקע
75	תעשייה ושרותים נלווים	0.933	720	660	1,380	-	-
76	ציבורי פתוח, דרכים	1.420	-	-	-	-	-
77	תעשייה ושרותים נלווים	0.844	-	570	1,410	1,980	-
78	תעשייה	2.710	1,736	1,736	3,472	6,944	-
79	תעשייה ושרותים נלווים	0.499	175	175	-	350	-
80	תעשייה ושרותים נלווים	0.311	175	175	-	350	-
81	תעשייה ושרותים נלווים	0.779	-	570	1,410	1,980	-
82	דרכים וחניות	0.664	-	-	-	-	-
5	דרכים וחניות	0.486	-	-	-	-	-
7	דרכים וחניות	0.800	-	-	-	-	-
8	דרכים וחניות	1.080	-	-	-	-	-
13	דרכים וחניות	0.374	-	-	-	-	-

< = המשך

הערה: השטחים מבטאים את הכמות המכסימלית האפשרית והמותרת.
לא תנתן הקלה או תוספת עבור הריסה, הנ"ל כבר נכלל בחישוב.

23. רישום ותיחום מגרשים/חלקות

במקרה של סתירה, בתחום של +, -, 0.50 מטר, בין מידות מסומנות על גבי התשריט לבין התאור הגרפי המופיע על התשריט יבוצע הרישום כלהלן:

- א- גבול המפריד בין חלקות/מגרשים למיניהם, לבין מבנים הקיימים בעליל בשטח, יסומן בקצה החיצוני של קיר המבנה.
- ב- גבול כנ"ל הנמצא ליד קיר התומך קרקע או התומך מבנה, יסומן בקצה החיצוני של החלק התומך.

24. תנאים מיוחדים

א. מבנה 17.01 עם השלמת התוספת למבנה, בתוך תחום קוי הבנין, יבוצע סטוין (ארקדה) שימשוך את הסטוין הקיים. היתר בניה להשלמה הנ"ל ינתן בתנאי שיבוצע מהלך מדרגות ציבוריות במגרש מס' 76.

הסטוין (ארקדה) הקיים במבנה ישמור ולא תותר הרחבת בניה בתוך שטחו. ההשלמה של הבניה החדשה ושילובה בבניה הקיימת יתוכננו לפי מצבו הסופי של רחוב הזית, כאשר יורחב במלואו. בצד רחוב הזית תשמר גישה חפשית אל הבנין לכל אורך החזית. פתחי האורור יטופלו ע"י ספסלים וכיו"ב.

ב. מבנים מס' 17.101, 17.100 - כל פריצה או שינוי בגמלונים המדרחיים של המבנים האלה, למשרות מסחריות או אחרות, תותנה בהרחבת המדרכה כחלק מההרחבה הכללית של רחוב הזית. תותר הקמת סטוין (ארקדה) בצורה ובחומר שיאשר מהנדס העיר.

25. היתרי בניה עד אישור תכנית זו

עד גמר הליכי אישור תכנית מפורטת זו ינתנו היתרי בניה בכפיפות להוראות התכניות הקיימות. היתרי הבניה לא יסתרו את הוראות התכנית המוגשת בזה.

26. חישוב שטחי חניה

מספר מקומות החניה שיוקצו לכל מבנה חדש, או תוספת למבנה קיים יעמדו בנדרש בחוק התכנון והבניה (תשכ"ה) ובתקנות המתאימות. הוא יחושב לפי:

- א. מספר מקומות החניה הנדרש עבור החלק הקיים (הבנוי ביום הגשת תכנית זו).
- ב. בהוספת מספר המקומות הנדרש עבור התוספת לבניה או הבניה החדשה.
- ג. בהפחתת מספר המקומות המשמשים את המבנה הקיים (לפי תקן החניה המתאים) בפרופורציה למילוי החזקן לכל המבנים הקיימים ביום הגשת תכנית זו בשטחי התכניות - הקטעים א' ב' ג' ד'.

לצורך חישוב זה רואים בנין המיועד בתכנית "להריסה"
כאילו הוא "מבנה קיים".

נספח א' המצורף לתקנות אלה מדגים את אופן חישוב מקומות
החניה שיוצמדו לכל מבנה.

27. אישורים

בעלי הקרקע העיקריים

יזמי התכנית

מחבר התכנית

חברת מבני הערים בע"מ
 24/10/87
 עמוס לבנת
 אדריכל

תכנית זו מעודכנת ל 20/11/88 לפי החלטת ו. מח. מיום 11.5.88

נספח א' לתכנית מפורטת מס' 6375 (קטע א')

אופן חישוב הקצית מקומות חניה בשטח הקטע

1. כללי.

מימוש התכנית מחייב הסדר חניה עבור המבנים החדשים, התוספות למבנים הקיימים והמבנים הקיימים. ביום הגשת התכנית לא היו מקומות חניה ממוענים לפי החלקות או המבנים. כלי הרכב חנו בצורה מפורזת בכל שטח התכנית. בתאריך הגשת התכנית לא היתה גם מצוקת חניה משום שדרגת המינוע במגדל העמק לא מוצתה.

שיטת הקצית מקומות החניה הדרושים עד למילוי הדרישות שבחוק התכנון והבניה תחושב ותאכף בצורה דינמית בהתאם לעקרונות שנוסחו בגוף הוראות התכנית בסעיף 26.

נספח זה מפרט את שיטת החישוב בהתאם לעקרונות הנ"ל.

2. טבלת שיוך מקומות חניה הקיימים ביום הגשת התכנית לחלקות שבתכנית.

הטבלה מפרטת את מספר מקומות החניה הקיימים ביום הגשת התכנית, "השייכים" לכאורה אל החלקות שבתכנית. אין צמידות מיידית בין המקומות לבין החלקות.

בטבלה זו:

- טור 1 - מספר סודר.
 - טור 2 - מספרי החלקות/מגרשים שבתכנית זו (קטע א).
 - טור 3 - מספר מקומות החניה הדרושים עפ"י חוק התכנון והבניה, לכל חלקה/מגרש לפי שטח הרצפה ויעוד הרצפה הקיימים ביום הגשת התכנית בכל הקטעים א' ב' ג' ד'.
 - טור 4 - תוצאת הכפלת נתוני טור 3 במקדם החסר שהוא היחס שבין סה"כ מקומות החניה הקיימים ביום הגשת התכנית, בקטעים א' ב' ג' ד' לבין סה"כ מקומות החניה הנדרשים בקטעים אלה, לפי חוק התכנון והבניה, באותו תאריך.
- טור זה מבטא את מספר המקומות "השייכים" לכל חלקה/מגרש.

מספר המקומות הקיימים הוא 156 לרכב פרטי ו 3 למשאיות.
מספר המקומות הדרושים הוא 300 לרכב פרטי ו 16 למשאיות. מכאן שהמקדמים יהיו $\frac{156}{300}$ לרכב פרטי ו $\frac{3}{16}$ למשאיות

1	2	3	4	3	4
פרטי	פרטי	פרטי	פרטי	משאיות	משאיות
1	75	44	3	23	1
2	78	38	5	20	1
3	79	9	1	5	-
4	80	9	1	5	-
5	81	20	1	10	-

המשך <=

3. דוגמה עבור חישוב מקומות החניה הדרושים למטרות היתר חניה.

כניח שעבור חלקה מסוימת, נאמר חלקה 78 דרושים 87 מקומות חניה לרכב פרטי ו-2 למשאיות לפי סה"כ שטח הבניה (קיים וחדש) לצרכי היתר הבניה. ממספר זה יופחת מספר המקומות ה"שיוך" לחלקה הנ"ל לפי טבלת השיוך שלמעלה - טור 4. היתרה המתקבלת מהורה את מספר המקומות שיש לבנות למטרת ההיתר.

תנאי הוקמה והמיקום בשטח אחד הקטעים א' ב' ג' ד', יקבעו עפ"י הוראות התכנית, ע"י מהנדס העיר.

מובן מעצמו שאף אחד מהמקומות האלה לא יוקצה בשטח המשמש לחניה ביום הגשת התכנית, או במקומות הנוספים להם שיוקצו במשך הזמן.

לדוגמה הנ"ל נקבל:

	פרטי	משאיות
א. דרוש לפי שטח רצפה ויעוד שבהיתר.	87	2
טור 4 בטבלה לחלקה/מגרש ההיתר.	20	1
מקומות חניה דרושים.	67	1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מגדל - העמק
תכנית מס' 6375/ע עמק
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה למתן חוקף בתאריך 18.3.90
יושב ראש הועדה: משה
מנהל הועדה: משה

משרד הפנים מהווה הגוף
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 6375
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.1.90 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית: משה

הודעה על אישור תכנית מס' 6375
פורסמה בילקוט מס' 3794
ביום 24.1.90