

מדינת ישראל
מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מגדל העמק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים

תוכנית מפורטת מס' 6376 המהווה שינוי ל א. תרש"צ 1/15/11

ונקראת: "חידוש מרכז מגדל העמק קטע ב".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "חידוש מרכז מגדל העמק קטע ב" היא תחול על שטח הקרקע הכלוא בתוך קו דק רציף בצבע כחול המסומן ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית זו.

2. הקדע כלולה גושים וחלקות

גושים	חלקות	חלקי חלקות
17446	----	5, 6, 7, 8, 9.

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 3.7 דונם, מדוד בצורה גרפית להתשריט המצורף בקנ"מ 1:1000.

4. מטרות התכנית

- א. עידוד שיקום מבנים ע"י הוספה חידוש ושיפור.
- ב. הריסת מבנים ישנים ובליים.
- ג. תכנון מחודש של האזור בתאום עם אידורים גובלים, כדי לאפשר שיפור במצב התנועה והחניה בהתאם לצרכים בעתיד.
- ד. הקציית שטחים לשבילי הולכי רגל, גינון מעברים וכיו"ב.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל- א. תרש"צ 1/15/11. התכנית מתואמת עם תכניות מפורטות מס' 6375, 6377, 6378. 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. עמיגור
8. יוזמי התכנית
- א. המועצה המקומית מגדל העמק.
- ב. חברת מבני תעשייה 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 השכ"ה (1965) על השלמותיו.
- 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 השטח שעליו עומדים מתקני מיזוג אוויר ושטח סטוין (ארקדה) לא יחשב לצורך זה.
- ג. 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 בהפרשי גובה של קומה שלמה.
11. סימנים בתשריט
- א. גבול תכנית זו קו רציף עבה בצבע כחול.
- ב. גבול גוש (מחוץ לשטח התכנון) קו משונן בשני כווניים, בצבע התשריט.
- ג. מספר גוש 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 לצרכי מסחר ומשרדים שטח צבוע אפור, תחום בקו אפור.
- יא. דרך להולכי רגל רצועות אלכסוניות בצבע ירוק ואדום לסרוגין.
- יב. דרך קימת או מאושרת צבע חום בהיר.
- יג. דרך מוצעת או הרחבת דרך צבע אדום.
- יד. קו בנין קו רציף בצבע אדום.
- יט. בנין קיים קו המקיף את הבנין ונקודות בפנים השטח, שניהם בצבע התשריט.
- כ. בנין המיועד להריסה קו קטוע המקיף את הבנין בצבע צהוב.
- כא. מספר דרך מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
- כב. רוחב דרך מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
- כג. מרחק קו בנין מדרך רוחב הנ"ל במטר מגבול החלקה מסומן ברבעים צדדים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
- כד. מספר קומות מקסימלי מותר (מדוד מהכניסה העליונה למבנה) מספר לשיני המסומן על המבנה.
- כה. גבול קטע קו דק רציף בצבע כחול.
- כז. מספר קטע אות עברית גדולה.

12. שימוש בהקעות ובמבנים

היתרים להקמת מבנים או לשימוש בקרקע ינתנו בתנאי של עמידה בדרישות שברשימת התכליות שבפרק "תנאים לקבלת היתר 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 אף לגבול החלקה/מגרש שעליה עומד המבנה. הקצאת המקומות ואיתורם יעשו ע"י מהנדס העיר בתחום הקטעים הסמוכים א' ג' ד'. מספר המקומות החדשים, הנוספים שיוקצבו לכל מבנה יחושב לפי: פרק "חישוב שטחי חניה" שבסוף הוראות תכנית זו. 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 בנית המבנה כשזו הבקשה.

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

ג. - מבני מיזוג אוויר 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 חמרי הגימור. שטח הרצפה שמתחת למתקנים יתוסף לשטח הבניה המותר.

ד. - אישור מקלטים ע"י הג"א.

14. רשימת תכליות

שטח לצרכי מסחר ומשרדים ישמש למבנים המשמשים לצרכי מסחר לסוגיו השונים, כולל בתי אוכל. המינוח משרדים יפורש על דרך הצימצום. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, סוכנויות למיניהן וכיו"ב. בקומת הקרקע לא יותרו משרדים לגופים ציבוריים או לבנקים.

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

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

15. חשמל

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

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 התוספות למבנים יחוברו אל רשת הביוב הקיימת.

18. אשפה ופסולת סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר. בעלי היתרי הבניה יתחייבו להחליף את המתקנים על חשבונם אם במשך חמש שנים מתום הבניה תוחלף שיטת איסוף האשפה.

19. ניקוז מי גשם כוון הזרמת מי הגשם הניקזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתר הבניה. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב הקיימת.

20. מהלטים 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 במ"ר לפי חלקות/מגרשים

מס'	יעוד עיקרי	דונם שטח קרקע	מ"ר שטח רצפה קומת מסד	מ"ר שטח רצפה קומת קרקע	מ"ר שטח קומות שאר הקומות	מס' קומות שטח מכס' רצפה סה"כ
65	מסחר ומשרדים	0.293	293	293	-	2
66	מסחר ומשרדים	0.293	293	293	-	2
67	דרך הולכי רגל	0.804	-	-	-	-
68	מסחר ומשרדים	0.293	293	293	-	2
69	מסחר ומשרדים	0.293	293	293	-	2
6	דרכים וחניות	0.630	-	-	-	-
14	דרכים וחניות	1.094	-	-	-	-
				1.724		

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

המשך <=

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

במבנים הנמצאים במגרשים מס' 65, 66, 68, 69, תותר הוספת קומה מעל הבניינים הקיימים או תותר הריסה ובניה בשתי קומות בתנאי שתוגש תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל המגרשים ובעלי הנכסים יתחייבו לבצע את ההרחבות עפ"י התכנית הנ"ל.

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 בדה.

26. חישוב שטחי הניה

מספר מקומות החניה שיוקצו לכל מבנה חדש, או תוספת למבנה קיים יעמדו בנדרש בחוק התכנון והבניה (תשכ"ה) ובתקנות הצמתימות. 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 התקן לכל המבנים הקיימים ביום הגשת תכנית זו בשטחי 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 תעשייה בע"מ

20/11/88

24/10/89

עמוס לבנת
אדריכל

תכנית זו מעודכנת ל: 20/11/88 בהתאם להחלטת ו. מח. 11.5.88

נספח א' לתכנית מפורטת מס' 6376 (הטע ב')

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 מצומצמים לפי החלקות או המבנים. כלי הרכב חנוי בצורה מפורדת 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 ב)
 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
פרטי משאיות	פרטי משאיות	פרטי משאיות	פרטי משאיות
1	65	9	0.5
2	66	9	0.5
3	68	9	0.5
4	69	9	0.5

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

נניח שעבור חלקה מסוימת, נאמר חלקה 65 דרושים 9 מקומות חניה לרכב פרטי ו 0.5 למשאיות לפי סה"כ שטח הבניה (קיים וחדש) לצרכי המשך =>

היתר הבניה. ממספר זה יופחת מספר המקומות ה"שויך" לחלקה הנ"ל לפי טבלת השיוך שלמעלה - טור 4.
 היתרה המתקבלת מהווה את מספר המקומות שיש לבנות למטרת ההיתר.
 תנאי ההקמה 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:

	משאיות	פרטי
דרוש לפי שטח רצפה ויעוד שבהיתר.	0.5	9 א.
טור 4 בטבלה לחלקה/מגרש ההיתר.	-	5
מקומות חניה דרושים.	0.5	4

חוק התכנון והבניה: נט"ב"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מגדל - העמק
 תכנית מס' 6376/5
 הועברה לועדה המרחזית לתכנון ולבניה עם
 תשלום של 293.90 שק"ל תוקף בתאריך
 יושב ראש הועדה
 מנהל הועדה

משרד הפנים מהוו הצמון
 חוק התכנון והבניה נט"ב"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 6376
 הועדה המנהזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.11.89 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המנהזית
 סגנית יו"ר

הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הירסומים מס'
 ביום