

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג / 15135

תוכנית להתחדשות עירונית
במגדל העמק - מתחם הנשיאים



משדד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15135
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.11.07 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15135
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5866
 מיום 12.11.07

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק

סוג התכנית: תוכנית מפורטת - תכנית שינוי למתאר

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק
תחום שיפוט מוניציפלי: מגדל העמק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית שינוי למתאר מס. ג/ 15135
"תוכנית להתחדשות עירונית במגדל העמק - מתחם הנשיאים"
 מטרת עיקריות ומיקום: התחדשות ועיבוי מרכז העיר, שידרוג המרכז האורבני לחיזוק הפעילות החברתית והכלכלית של הישוב, הגדלת צפיפות הדוור סביב המרכז ותוספות בניה למגורים חקיימים בשכונות הסמוכות.

1.2 מקום התוכנית:

במרכז מגדל העמק לאורך ונשני צידי דרך העמק

מספר גוש	חלקות	צפון: 731,450	מזרח: 223,000
17444		חלקי חלקות 40, 43, 53, 222, 226	
17445		19, 167, 170, 172, 173	15, 16, 18, 20-21, 94, 96, 110, 114 - 116, 126, 127 149-161, 164, 171, 174, 175.
17446		3, 15, 33, 34, 42, 47, 99, 51, 52, 54	5- 14, 16, 17, 27/29 - 32 35, 43, 45, 46, 53, 55
17455		114	
17697		5, 42	
17700		18, 28, 29	
17804		39	
17805		20, 23, 102	104
17806		172	30- 46, 151 - 153, 181
17808		4, 7, 11	5, 8- 10, 12, 13

עמוד 1
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

1.3 שטח התוכנית :

שטח התכנית מותחם בקו הכחול והוא כולל כ- 220 דונם, לפי מדידה גרפית ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין :

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, העירייה ופרטיים.

יזם התוכנית : עיריית מגדל העמק - רח' דוד העמק

ת.ד. 590 - מגדל העמק 23100 - טל : 04-6507760 פקס : 04-6507755

מגיש התוכנית : עיריית מגדל העמק

עורך התוכנית : ד"ר בעז ברקאי, ארכיטקט ומתכנן ערים - ברקאי תכנון בע"מ

רח' אינשטיין 78, חיפה 34601 - טל : 04-8241618 פקס : 04-8253328.

e-mail : barkai_b@netvision.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר ותכניות בנין עיר הבאות, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה :

מס' תכנית	שם תכנית	מס' גליון י.פ.ע.ר.	תאריך פרסום מתן תוקף
ג/בת/176 ✓	"חידוש מרכז מגדל העמק קטע א/ג"	4215	05.04.1994
ג/בנו/160 ✓	תכנית מפורטת	4190	06.02.1994
ג/4818 ✓	תכנית מפורטת	3471	30.07.1987
ג/6052 ✓	תכנית מפורטת		19.04.1991
ג/6062 ✓	תכנית מפורטת	3761	08.10.1989
ג/2724 ✓	"מרכז תחבורה ושווקים - מגדל העמק"	2818	22.02.1979
ג/6376 ✓	תכנית מפורטת	3858	21.03.1991
ג/6377 ✓	"חידוש מרכז מגדל העמק קטע ג"	3794	02.09.1990
ג/6378 ✓	"חידוש מרכז מגדל העמק קטע ד"	3812	06.11.1990
ג/8155 ✓		4371	16.01.1996
ג/9304 ✓	"שכונת רסקו"	4617	09.07.2000
ג/9520 ✓	תכנית מפורטת	4587	16.11.1997
1/15/27	יערות העמק		12.10.1999
1/15/26	פנינת העמק		27.04.1999

1.5.1 למרות האמור לעיל ניתן לאשר היתרי בניה, לפי סעיף 3.3.1.1, לניצול זכויות בניה קיימות לפי תכניות בנין עיר הקיימות המאושרות.

1.6 מסמכי התוכנית :

א. הוראות התכנית	23 עמ'	מסמך מחייב
ב. תשריט בקני"מ	1 : 1,250	מסמך מחייב
ג. נספח בניו (גיליון מס' 1) בקני"מ	1 : 1,250	מסמך מנחה
ג.נ. נספח בניו - חתכים (גיליון מס' 2) בקני"מ	1 : 500	מסמך מנחה
ג.ג. נספח גבולות ומגרשים וחלקות בקני"מ	1 : 1,250	מסמך מנחה

עמוד 2
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

		נספח תנועה :	ד.
מסמך מחייב	100 : 1	1. תתכים טיפוסיים בקנ"מ	
מסמך מחייב	1,250 : 1	2. על רקע בינוי שלב סופי בקנ"מ	
מסמך מחייב	1,250 : 1	3. מנהרה ומפלס 1- בקנ"מ	
מסמך מחייב	100/1,000 : 1	4. חתך לאורך ציר המנהרה בקנ"מ	
מסמך מחייב	1,250 : 1	5. על רקע בינוי שלב א' (ללא מנהרה) בקנ"מ	
		נספח נופי :	ה.
מסמך מנחה	1,250 : 1	1. תשריט נספח נופי בקנ"מ	
מסמך מנחה	10 עמ'	2. הוראות נופיות	
מסמך מנחה	1,250 : 1	נספח תקשורת וחשמל בקנ"מ	ו.
מסמך מנחה	1,250 : 1	1. נספח מים וכיוב בקנ"מ	ז.
מסמך מנחה	5 עמ'	2. פרשה טכנית	

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה	תאריך
31.08.2004	הגשה לוועדה המחוזית	
06.06.2006	עדכון 1	תערוכת של הוועדה המחוזית
20.08.2006	עדכון 2	הפקדה לוועדה מחוזית
26.06.2008	עדכון 3	הגשה למתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים :

הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

הסימון בתשריט	אזור או סימון
משטח כחול	אזור מגורים ב'
משטח כתום	אזור מגורים ג' 1
משטח כתום עם מסגרת כתום כהה	אזור מגורים ג' 2
משטח צהוב	אזור מגורים ד' 1
משטח צהוב עם קווים שחורים אלכסוניים	אזור מגורים ד' 2
משטח כתום בהיר	אזור מגורים ד' 3
פסים אלכסוניים צהוב ואפור לסירוגין	אזור מסחר ד' ומסחר
פסים אלכסוניים כחול ואפור לסירוגין	אזור מסחר ובלדור
משטח אפור	אזור מסחר
פסים אלכסוניים אפור ולבן לסירוגין	אזור כיכר העיר
משטח חום בהיר עם מסגרת חום כהה	אזור מבני ציבור
משטח ירוק	שטח ציבורי כתום
פסים אלכסוניים חום וירוק לסירוגין	שטח למבנה ציבורי משולב בשצ"פ
משטח אדום מרושת בקווים שחורים בשתי וערב	שטח חניה
רצועת חום בהיר	דרך קיימת / מאושרת
רצועת אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
רצועת פסים אלכסוניים ירוק וחום לסירוגין	דרך משולבת קיימת
רצועת פסים אלכסוניים ירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת
רצועה ירוקה ועליה פסים אלכסוניים כחולים	שביל להולכי רגל
משטח סגול מרושת בקווים שחורים בשתי וערב	מתקן הנדסי

עמוד 3
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

אלכסוני	ביטול דרך
קוים אדומים אלכסוניים	חזית מסחרית
קו סגול עבה	מונחם לאיחוד וחלוקה
מסגרת עם קווים שחורים אלכסוניים על רקע התכנית	גבול תכנית
קו כחול עבה	גבול גוש
קו שחור משונן לסירוגין	קו בנין
קו אדום מקוטע	גבול חלקה רשומה
קו ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר ירוק מוקף עיגול ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
קו ירוק מקוטע	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר ירוק מוקף עיגול ירוק מקוטע	גבול מגרש חדש
קו שחור	מספר מגרש חדש
מספר שחור בן 3-4 ספרות מוקף אליפסה שחורה	שושנת (רזוטת)
מעגל שחור מחולק ע"י שני קווים שחורים אלכסוניים	מס' הדרך
מספר שחור ברבע העליון	קו בנין (במ')
מספר שחור ברבע הימני	רוחב הדרך (במ')
מספר שחור ברבע התחתון	

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע	
דונם (%)	דונם (%)	דונם (%)	דונם (%)
ייעוד קרקע	ייעוד קרקע		
אזור מגורים א'	אזור מגורים ב'	אזור מגורים ב'	אזור מגורים ב'
39.3	17.88	33.0	15.00
אזור מגורים ב'	אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית	אזור מגורים ג' 1	אזור מגורים ג' 2
33.0	15.00	2.2	0.18
אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית	אזור מגורים ג' 1	אזור מגורים ג' 2	אזור מסחר
2.2	1.10	10.7	4.87
אזור מגורים ג'	אזור מרכז עירוני	אזור מגורים ד' 1	אזור מגורים ד' 2
0.4	5.8	5.8	2.64
אזור מסחר	אזור תעשייה	אזור מגורים ד' 3	אזור מגורים ד' ומסחר
10.7	5.8	2.64	0.73
אזור מרכז עירוני	אזור תעשייה מלאכה ומסחר	אזור מסחר ובידור	אזור מסחר
5.8	1.6	0.4	5.37
אזור תעשייה	אזור תעשייה ושירותים נלווים	אזור מסחר	אזור לכיכר העיר
5.8	0.4	11.8	14.61
אזור תעשייה מלאכה ומסחר	אזור מבני ציבור	אזור לכיכר העיר	אזור מבני ציבור
1.6	11.8	32.2	0.45
אזור ושירותים נלווים	שטח פתוח	שטח פתוח	שטח פתוח
0.4	1.0	10.3	4.69
אזור מבני ציבור	שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ	שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ	שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ
11.8	10.3	0.2	0.09
שטח פתוח	שטח למסחר משולב בשצ"פ	שטח חניה מוצעת	שטח חניה
1.0	0.2	4.2	1.91
שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ	שטח חניה מוצעת	דרך קיימת / מאושרת	דרך קיימת / מאושרת
0.2	4.2	51.4	23.34
שטח חניה מוצעת	דרך קיימת / מאושרת	דרך משולבת קיימת	דרך מוצעת / הרחבת דרך
4.2	51.4	0.6	0.27
דרך קיימת / מאושרת	שביל להולכי רגל	דרך משולבת קיימת	דרך משולבת מוצעת
51.4	0.6	8.8	0.05
דרך משולבת קיימת	מתקן הנדסי	שביל להולכי רגל	שביל להולכי רגל
0.6	0.1	4.67	10.3
דרך משולבת קיימת	מתקן הנדסי		
8.8	0.1		
דרך משולבת מוצעת			
0.05			
שביל להולכי רגל			
4.67			

עמוד 4
מתוך 23

תאריך עדכון 05/03/08
תאריך הדפסה 26/06/2008

0.05	1.0	מתקן הנדסי			
100.00	219.8	סה"כ	100.00	219.8	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

יצירת מנוף להתחדשות מרכז העיר, תוך הגדלת הפעילות העירונית. תוספת של כ- 10,000 מ"ר למסחר ועסקים ותוספת של כ- 1,100 יחיד.

עיקרי הוראות התוכנית:

עיבוי המרכז וציפוף הבניה לסוגיה. הכנסת מגורים למרכז, בד בבד עם סילוק מטרדי התנועה העוברת, על ידי הורדתה למנהרה. שחרור שטחי הליכה לתנועה חופשית ובטוחה של הולכי רגל. תכנון עירוני המשלב פעילות חוף ופעילות פנים.

איחוד מגרשים כדי להשיג יתרונות לגודל, קביעת תת מתחמים לשיתוף ושילבים לפיתוח.

שינוי יעודי הקרקע, קביעת זכויות בניה, קביעת קווי בנין, גבהי המבנים, תכנון החניות, הדרכים תכנון הפיתוח הנופי וכל מערכות התשתית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
30	3,177	אזור מגורים ב'
364	37,719	אזור מגורים ג' 1
96	9,048	אזור מגורים ג' 2
178	22,726	אזור מגורים ד' 1
188	20,325	אזור מגורים ד' 2
132	15,384	אזור מגורים ד' 3
240	27,184	אזור מגורים ד' ומסחר: למגורים
	10,736	למסחר
	6,999	אזור מסחר ובידור
	6,875	אזור מסחר
	3,315	אזור מבני ציבור
	6,110	שטח מבני ציבור משולב בשצ"פ

* שטח עיקרי של יח"ד מחושב לפי 125 מ"ר לדירה ממוצעת.

עמוד 5
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

פרק 3 - הוראות התוכנית

- 3.1 רשימת התכליות ושימושים:**
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 3.1.1 אזור מגורים ב':**
בניני מגורים עד 3 קומות מעל הקרקע.
על כל הבניינים במגרשים באזור זה תחולנה הוראות תכנית זו.
פרט לבניינים במגרשים מס. 26, 32, 38 שעליהם חלות הוראות התכנית ג/ 9520 פרק ג' סעיף 1, כולל הוראות לחזית מסחרית.
- 3.1.2 אזור מגורים ג' 1:**
בניני מגורים עד 4 קומות מעל הקרקע. פרט למגרשים הקטנים מ- 800 מ"ר בהם מותר עד 3 קומות בלבד.
10 - 8 יח"ד/ד'.
- 3.1.3 אזור מגורים ג' 2:**
בניני מגורים עד 4 קומות מעל קומת כניסה.
12 - 10 יח"ד/ד'.
- 3.1.4 אזור מגורים ד' 1:**
בניני מגורים עד 10 קומות מעל קומת כניסה.
16 - 12 יח"ד/ד'.
- 3.1.5 אזור מגורים ד' 2:**
בניני מגורים עד 10 קומות מעל קומת כניסה.
18 - 16 יח"ד/ד'.
- 3.1.6 אזור מגורים ד' 3:**
בניני מגורים עד 3 קומות מדורגות, שמעליהם ק. כניסה ומעליה 15 קומות.
22 - 20 יח"ד/ד'.
- 3.1.7 אזור מגורים ד' ומסחר:**
- 3.1.7.1** למגורים, למסחר, שרותים ותניות.
קומת הכניסה והקומה מעליה מיועדות לשימושים, כגון:
מסחר קמעוני וסיטוני,
שירותים אישיים, מוסדיים ומסחריים ושרותי הסעדה,
משרדים לבעלי מקצוע חופשי, לחברות ולרשויות.
- 3.1.7.2** המבואות (חלובי) למגורים יהיה בגובה קומותיים ויחידות המגורים במפלסים מעליהן. לא יותרו הקמת מגורים מעל שטחי מסחר או בידור. יש לשמור על הפרדה בין הכניסות והחניות של בניני המגורים לכניסות והחניות של שימושים אחרים לידם. כל החניות תהיינה מתחת למפלסי הכניסה.
- 3.1.7.3** בניני המגורים במגרשים מס. 1000 ו- 1001 יהיו בין שטחי המסחר שממזרח ורחוב מס' 28. סמוכים לשטחי המסחר ולא מעליהם. קו ההפרדה בין המגורים למסחר יסומן בתכנית תביוני לפי תשריט התכנית.
- 3.1.7.4** מפלס הכניסה למגרשים מס. 1000 ו- 1001 במפלס ככר העיר (227 מ')
- 3.1.7.5** מפלסי הכניסה למגרש מס. 461 יהיו לפי מפלסי הרחובות המשיקים לו.
בחניות יותרו גם שרותי רכב.
- 3.1.8 אזור מסחר ובידור:**
- 3.1.8.1** לאולמי כנסים, אירועים, תצוגות וחוגים.
קיוסקים, בתי קפה, מסעדות לסוגיהן ואינטרנט-קפה.
דיסקוטקים ומועדוני ריקודים ודומיהם.
- 3.1.8.2** שירותי מסחר לסוגיהם.

עמוד 6
מתוך 23

05/03/08	תאריך עדכון
26/06/2008	תאריך הדפסה

3.1.8.3 מפלס הכניסה למגרשים מס. 1030 ו-1031 יהיה במפלס בכר העיר (227 מ')
3.1.8.4 החניות תחיינה מתחת למפלסי הכניסה. בחניות יותרו שרותי רכב.

3.1.9 אזור מסחר

למסחר קמעוני וסיטוני, שירותים אישיים, מוסדיים ומסחריים, שרותי הסעדה, משרדים לבעלי מקצוע חופשי חברות ודומיהם.

3.1.10 אזור בכר העיר:

רחבה פתוחה לאירועים כלל עירוניים, להולכי רגל. מותר להתקין בה ספסלים, פינות ישיבה, מתקני רחוב, תאורה מתאימה וגינון. תוכל לשמש למסעדות ובתי קפה אבל בתנאי שכל הרהוט והציוד שלהם יהיה ניתן לפינוי מידי ולא יוצמד לרצפה.

3.1.10.1 לפני מתן היתר בניה יש להגיש תכנית פיתוח לכל שטח המתחם, שתראה ותפרט את כל מתקני הכיכר.

3.1.11 אזור מבני ציבור:

מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וכפי שתקבע הועדה המקומית.

3.1.12 שטח ציבורי פתוח:

לשימוש הציבור לנופש, מגרשי משחקים וגינון, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מתקני תחזוקה ואחסון כלים לצורכי הגינון בלבד, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
לפני הוצאת היתר בניה, יש להגיש תכנית פיתוח ליחידת שצ"פ בשלמותה, והיא תתייחס בין השאר למפלסי הכניסות והגישות, פיתוח החצרות, הגינון והניקוז, מעברי הולכי רגל, מתקני תשתיות וצנרת במגרש. הכל בהתאם לנספח הנופי.

3.1.13 שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ:

מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לשימוש הציבור לנופש, מגרשי משחקים וגינון, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
3.1.13.1 לפני הוצאת היתר בניה, יש להגיש תכנית בינוי לכל האזור, והיא תתייחס בין השאר להעמדת הבנינים, גובהיהם, מפלסי הכניסות והגישות, פיתוח החצרות, הגינון והניקוז, מעברי הולכי רגל, מסלולי נסיעה, מתקני תשתיות וצנרת במגרש, וכן ההתקשרות לכלל המערכות העירוניות. הכל בהתאם לנספח הנופי.
תכנית הבינוי תלווה בפרטי ביצוע: לגידור, שערים, מבני עזר, ארונות ראשיים לחשמל ותקשורת, מיקום אשפוזונים ומבני עזר וחניות.

3.1.14 שטחי חניה:

3.1.14.1 להקמת חניונים על קרקעיים, סככות להגנת נוסעים ממתנינים. לא תותר הקמת מתקנים עסקיים ודוכני ממכר.

3.1.14.2 לפני מתן היתר בניה יש להגיש תכנית חניה, על יחידת חניה שלמה. תוכנית החניה תלווה בנספחי נוף ותנועה ותאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.1.15 דרכים:

3.1.15.1 למעבר כלי רכב, אופניים, והולכי רגל, לתחנות אוטובוס, למקומות חניה ולמעבר תשתיות חנדסיות תת קרקעיות. אסורה בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך ורחיטי רחוב. כל המתקנים מעל לפני הקרקע לא יפריעו לתנועת הולכי רגל שוטפת ויהיו חייבים בהיתר בניה.

3.1.15.2 ביטול דרך העמק מותנה בפיתוח המנהרה המחליפה.

עמוד 7
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

3.1.16 שביל להולכי רגל
למעברי חולכי רגל ולהטמנת תשתיות תת-קרקעיות. כל המתקנים מעל לפני הקרקע לא יפריעו לתנועת הולכי רגל שוטפת ויחיו חייבים בהיתר בניה.

3.1.17 מתקן הנדסי
למתקני שירות הנדסיים ותשתיות. חייבים בהיתר בניה.

עמוד 8
מתוך 23

05/03/08	תאריך עדיכון
26/06/2008	תאריך הדפסה

3.2 טבלת ציוניות והמלות בעיה

ציוניות	גובה בעיה	אחוזי בעיה / שעה בעיה מקסימלית				קודי בעיה			סל"ס	מגרט	שטח	מגרט	מס קיים	קיים	מש	שם האזור	
		מקסימלית	תכנית סל"ס לבעיה	תכנית סל"ס הקרקע	עוקף שרות	קוד	אח	צד*									יח"ג מוצע
2	12.8	3	100	50	15	85	0	100	3	5	3	2	578	1301	13-ח	77808	(שמשים) עיקרים צפיפות (ח"ד/י)
2	12.8	3	100	50	15	85	0	100	3	5	3	2	553	1303	13-ח		מגורים 6-8
2	12.8	3	100	50	15	85	0	100	3	5	3	2	576	1305	13-ח		
9528 לפי תכנית גא																	
9520 לפי תכנית גא																	
9520 לפי תכנית גא																	
8155 לפי תכנית גא																	
8	10	19.2	5	100	50	15	85	0	100	5	5	5	402	18	17445	מגורים גא	
8	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	1,258	91	77445	מגורים גא	
8	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	1,003	90			
8	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	906	89			
10	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	789	88			
10	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	793	87			
8	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	917	86			
8	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	1,002	85			
10	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	832	84			
7	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	1,082	83			
7	10	19.2	5	100	50	15	85	0	100	5	5	5	1,354	82			
7	8	16	4	100	50	15	85	0	100	5	5	5	1,093	81			
8	8	12.8	3	100	50	15	85	0	100	5	5	4.5	977	80			
10	5	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	4	506	174			

תאריך עדכון 05/03/08
תאריך הדפסה 26/06/2008

מסודר 9
מסודר 23

3.2 טבלת זירות והגבלות בניה (המשך)

צפיפות	גובה בניה	אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי										שטח מגורים	שטח קיים	שטח חדש	מס קיים	מס חדש	גוש	שם האזור	
		מקסימלי	לפניה	הקרקע	התכנית	שירותי תכנית	עיקרי	מבנית	לפניה	מגורים	מגורים								מגורים
9	12.8	3	110	50	15	95	0	110	5	5	4	8	676	556	611	60	62-ה		
10	4	9.8	2	110	50	15	95	0	110	0	0	4		782		126	17445		
9	8	16	4	110	60	15	100	0	110	4	4	8		419		127			
9	7	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	7		936		116			
10	7	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	7		773		115			
8	9	16	4	110	50	15	95	0	110	5	5	8		711		114			
												8		948		62			
												8		644		61			
10	8	16	4	110	50	15	95	0	110	5	5	8		32	611	62-ה			
												8		556	60	60			
												8		75	59-ה	59-ה			
10	6	12.8	3	110	50	15	95	0	110	5	5	6		977	601	59			
8	9	16	4	110	50	15	95	0	110	5	5	8		413		55			
10	4	9.8	2	110	50	15	95	0	110	(ק')	(ק')	4		559		56			
												5		78	154	154			
9	6	12.8	3	110	50	15	95	0	110	5	0	5		537	561	154			
8	10	16	4	110	60	15	95	0	110	4	4	5		971		55			
8	8	12.8	3	110	60	15	95	0	110	4	4	5		754		54			
9	8	12.8	3	110	60	15	95	0	110	4	4	6		671		52			
9	7	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	7		767		51			
10	6	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	5		614		50			
8	5	12.8	3	110	50	15	85	0	110	4	4	5		547	491	49			
9	8	12.8	3	110	50	15	95	0	110	(ת)	(ת)	8		850	481	48			
9	8	12.8	3	110	60	15	95	0	110	4	4	6		671		47			
9	6	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	6		644		46			
9	6	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	6		647		46			
9	6	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	6		610		45			
10	6	12.8	3	110	50	15	95	0	110	4	4	6		610		43			

תאריך עדכון 05/03/08
תאריך הדפסה 26/06/2008

עמוד 10
מתוך 23

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה (המשך)

צפיית	גובה בניה מקסימלי	אזורי בניה / שיטת בניה מקסימלית				קני בניה			סל"ס מוצע	מרחק	שטח	מרחק	ק"מ	מש	שם האזור					
		לכניסה	החיקה	עיקר	מרחק	קוד	אח	צד												
11	7	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	4	8	759	731	33	64-ה	65	17445	שם האזור (שיושבים) עיקרים צפיית (מ"ל) מנורים 21 מנורים 10-12
10	7	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	4	8	768	731	37	64-ה	66	17444	
11	7	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	5	8	752	752	37	64-ה	67	17808	
10	6	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	5	8	835	835		64-ה	64	17808	
11	7	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	4	8	741	704	37	67-ה	68	17445	
11	9	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	4	8	741	752	37	67-ה	69	17808	
3	8	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	5	8	1,425	894	441	19-ה	96	17808	
10	7	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	4	8	827	721	106	70	155	17445	
10	7	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	4	8	827	721	106	70	155	17445	
10	17	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	8	16	1,663	1,050	214	15-ה	72	17808	
9	17	16	4	120	50	15	105	0	120	5	5	8	16	1,762	1,050	260	15-ה	72	17808	

תאריך עדכון 05/03/08
תאריך הדפסה 26/06/2008

עמוד 12
מתוך 23

3.2 טבלות זמירות והתפללות בניתי (המשך)

צפונה	גובה בניה		סכ"ל צביתה	סכ"ל חסינות		עיקרי שניות	מרחק לתחילת הכניסה	מרחק מפתח תמיסה**	קו בנין			סכ"ל חזית ממוצע	מרחק חזית	שטח קיים	חזית נבונה	סכ"ל קיים	שטח	שם האזור (שמותיים) עסקאות (ת"ד/ת)		
	מקסימלי	למגרש לדו"ת		תקן/קצב	תקן/קצב				קד"ר	אור	גוד"ר									
13	42	35.2	10	303	50	15	285	0	160	7	7	7	20	1,579	370	4142	40	17808	12-16	
13	11	19.2	5	160	50	15	145	0	160	0	6	6	10	778.7	394	3940	39	17808		
12	11	19.2	5	160	50	15	145	0	160	0	6	6	10	824	432	391	3738	38	17808	
12	11	19.2	5	160	50	15	145	0	160	0	6	6	10	824	413	389	3738	36	17808	
12	11	19.2	5	160	50	15	145	0	160	0	6	6	10	811.5	666	3656	34	17808		
15	9	19.2	5	160	50	15	145	0	160	4	3	3	10		1,608	541	54-ה	17446		
12	19	35.2	10	170	50	15	155	0	160	5	5	5	20		2,226	511	51-ה	17446		
13	31	25.6	7	170	50	15	155	0	160	6	6	6	28		1,185	74	74	17445		
12	16	16	4	110	50	10	100	0	160	5	9	9	20		324	99	15-ה	17444		
24	46	35.2	10	170	50	15	155	0	160	5	5	5-ג	40		1,692	741	19-ה	17808		

תאריך:	05/03/08
מספר:	26/06/2008

עמוד:	13
מספר:	23

3.2 טבלת זרימה והגבלות בניה (המשך)

צפיפות	מבנה בניה	מקסימום	אחוזי בניה / שטח בניה להקמת					קווי בניה			סה"כ מוצג	סה"כ חתך	שטח קו"ם	שטח מרצף	סה"כ קו"ם	סה"כ קו"ם	שם האזור (שייחוס) עיקריות עיבוד מור"ם (ד"ר)		
			סה"כ לבניה	הקניית	שטח/תכנית	עיקר	מחזור למפעל תכנית	מג"ל מפעל תכנית	קו"ם	את								צ"ע	
16	25.6	7	200	50	4.5	185	0	200	7	(מ)	5	28	1,710	443	2,251	79	17,445	מור"ם 18-18	
18	35.2	10	200	50	15	185	0	200	7	(מ)	(מ)	40	2,194	699	79	78	17,445		
19	32	9	200	50	15	185	0	200	7	(מ)	9	36	1,914	78	781	40	17,444		
16	28.8	8	180	50	15	165	0	180	7	(מ)	9	32	1,957	855	774	77	17,445		
15	25.6	7	180	50	15	165	0	180	7	(מ)	9	28	1,825	718	751	75	17,445		
13	22.4	6	190	50	15	165	0	180	6	(מ)	9	24	1,903	607	751	222	17,444		
22	135	51.2	15	300	50	1.5	285	0	300	0	5	10	120	5,398	3,254	14,116	51	17,445	מור"ם 18-18

תאריך עדכון 05/03/08
תאריך חתימה 26/06/2008

עמוד 14
מתוך 23

- 3.3 הוראות נוספות:**
בקשת היתר, תכלול את כל האלמנטים והפרטים המצויינים בסעיף זה להלן:
- 3.3.1 הוראות והנחיות נוספות:**
- 3.3.1.1** תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינה עמידת בכל הוראות התכנית לרבות הריסת מבנה או חלק מהם אשר אינם עומדים בהוראות התכנית זו.
- 3.3.1.1.2** כאמור בסעיף 1.5.1 לעיל, נתן יהיה להוציא היתר לניצול זכויות בניה קיימות לפי התכניות המאושרות הקיימות שקדמו לתכנית זו. בניה זו תאושר רק במסגרת התכנית הבנויה הקיימת. לא ינתן היתר בניה המצרף זכויות של תכנית זו והתכניות שקדמו לה.
- 3.3.1.2** היתר בניה, באזורי המגורים, מותנה בהגשת תכנית בינוי למגרש. תכנית הבינוי תכלול:
העמדת הבניינים, גובהיהם, מפלסי הכניסות והגישות, פיתוח החצרות, הגינון והניקוז, מעברי הולכי רגל, מסלולי נסיעה, מתקני תשתיות וצנרת במגרש וההתקשרות למערכות גירוניות. הכל בהתאם לנספח הנופי.
תכנית הבינוי תלווה בפרטי ביצוע: לגידור, שערים, קירות תומכים, מבני עזר, ארונות ראשיים לחשמל תקשורת וגז, מיקום אשפתונים ומבני עזר וחניית.
- 3.3.1.3** היתר בניה באזורי מסחר ומסחר ובידור בנוסף לדרישות בסעיף 3.3.1.1 לעיל תציג גם פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים כגון ריחות, רעידות, זיהומי אוויר מי תחום וקרקעות.
- 3.3.1.3.1** תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו מחייב הכנתה ואישורה של תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלת איזון זכויות.
- 3.3.1.3.2** תנאי למתן היתר בניה במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה יהיה הכנת תכנית איחוד וחלוקה, הכוללת טבלת איזון זכויות.
- 3.3.1.3.3** מימוש תכנית זו מותנה בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. "בעלי זכויות" בהתאם להגדרתם בתקנה 2 לחוק התכנון והבניה.
- 3.3.1.3.4** כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מחייבת הכנת תכנית בינוי הכוללת פירוט מלא של התוספות של כל מבנה.
- 3.3.1.4** הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים בכל בניה ובכל תוספות הבניה. אין לבנות גגות משופעים, כמו כן אין לכסות גגות או מרפסות ודומיהם ברעפים או לוחות כיסוי המונחים בשיפוע.
- 3.3.1.5** חובה להתקין מעלית בבניינים חדשים או בהרחבות לבניינים קיימים שגובהם יחיה ארבע קומות ומעלה (כולל קומת הכניסה).
- 3.3.1.6** תכניות להגדלה וטיפול בחזיתות. יש להציג תכנית כוללת לכל הגדלה ופירוט הטיפול בכל החזיתות.
- 3.3.1.7** חומרי גמר יהיו חומרים עמידים לתנאי מזג האוויר. הם וגווניהם חייבים באישור מהנדס העיר.
- 3.3.1.8** צנרת. כל צנרת חשמל, תקשורת, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר או ארובות חימום ודומיהם לא תוכל להראות על פני החזיתות ויש להסתירה, הן בבניינים חדשים והן בעת הרחבה או תוספת לבניינים קיימים. בביצוע הרחבות בבנין קיים יש להסתרת גם את הצנרת הקיימת.
- 3.3.1.9** מתלי כביסה יחיו נסתרים ולא בחזית הפונה לרחוב או גן ציבורי. הפתרון העיצובי יוצג בבקשת ההיתר.
- 3.3.1.10** יציאה לגג, חדרי מכונות למעלית, דחי שמש, קולטי שמש, אנטנות וציוד דומה נוסף על הגג יתוכננו ויעוצבו כחלק מהגג ויפורטו בהיתר הבניה.
- 3.3.1.11** מיכלי גז, דלק ומתקני אשפה ישולבו בעיצוב הבנין והגינה, או יוסתרו כך שלא יראו מדרך ציבורית או גן ציבורי.

עמוד 17
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

3.3.1.12 **דרכי גישה וגשרים לכיכר העיר.** מהנדס העיר יחייב התקנת דרכי גישה ישירות וגשרים אל כיכר העיר, שבמפלס +227 ממבני המסחר והמגורים שסביבה.

3.3.2 **תשתיות:**

3.3.2.1 **מים -** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יתה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2.2 **ניקוז -** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.2.3 **ביוב -** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.2.4 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

3.3.2.4.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין התיל הקיצוני הקרוב ביותר שעל קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרתף קו נמוך	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	10 מ'

3.3.2.4.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ_ 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה במחלקת חשמל.

3.3.2.4.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	11 מ'

3.3.2.4.4 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבלי חשמל תת-קרקעי	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	10 מ'

3.3.2.4.5 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת חשמל.

3.3.2.5 **אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עזרפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.3 **הוראות כלליות:**

3.3.3.1 **המקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה שהשטח המופקע הינו בבעלות מ.מ.י, השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.3.3.2 **מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

3.3.3.2.1 הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו על מבנים קיימים. אין לאשר תוספת באם היא תודרת לתחום דרך ו/או לתחום שטח ציבורי.

כל תוספת המשנה קווי מתאר של הקיים תבנה לכי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

עמוד 18
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

- 3.3.3.2.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3.3.3.3 **מבנים להריסה:**
תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר לפני מתן היתר.
- 3.3.3.4 **חניה:**
- 3.3.3.4.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. נתן לספק חניה משותפת למספר מגרשים יחד.
- 3.3.3.4.2 בכל אחד מקבוצות המגרשים להלן תרשם זכות מעבר לצמיתות בלשכת רשם מקרקעין בין החניות של כל מגרשי הקבוצה:
מגרשים 1000, 1001, 1002, 1003
מגרשים 34, 1030, 1031
הערת אזהרה על כך תרשם, בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן בניה על פי התכנית.
- 3.3.3.5 **הוראות הג"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.3.3.6 **מיבוי אש:**
תנאי להוצאת היתר בניה תהיה קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע כל דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.
- 3.3.3.7 **סידורים לנכים:**
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנת בהבטחת סידורים לנכים בכל מבני הציבור לשביעות רצון מהנדס חוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.3.3.8 **היטל השבחה** יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

- 4.1 **שלבי ביצוע:**
- 4.1.1 **שלבי ביצוע למרכז העירוני**
שלבי ביצוע למרכז העירוני מפורטים (נספח א' לתקנון): שלבי פיתוח למרכז העיר. הועדה המקומית רשאית לשנות סדרי שלבי הביצוע באם תמצא הצדקה כלכלית לכך. השינוי חייב לכלול הנחיות תכנון מלאות לסדרי השלבים למרכז העירוני השלם.
בשאר השטחים יבוצעו שלבי הביצוע לפי החלטת מהנדס העיר ויעוץ החברה המנהלת.
- 4.2 **שלבי ביצוע למנהרה:**
- 4.2.1 המנהרה המתוכננת לאורך ונואי רחוב העמק אינה מהווה תנאי למימוש התוכנית. והיא מיועדת לפיתרון התנועה המקשרת בין אזור התעשיה הדרומי ואזור התעשיה הצפוני.
- 4.2.2 ברמת אכלוס של 60% מההיקף המוצע לאזור א' בתכנית (נספח ב' לתקנון), יערך ניתוח תנועתי לבדיקת הצדק לביצוע המנהרה על פי רמת הביקושים ושימושי הקרקע הקיימת והחזויים באותה תקופה.
- 4.2.3 הניתוח התנועתי יכלול סוג החתך הנדרש במנהרה (חד-מסלולי או דו-מסלולי).

עמוד 19
מתוך 23

תאריך עיכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

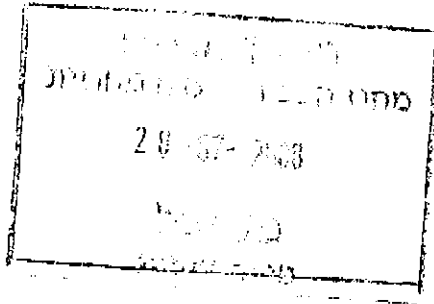
תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 6 (שש) שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.
מתן היתר בניה לשני בנייני מגורים או 3% משטחי הבניה הכוללים יחשבו "התחלת ביצוע" התוכנית.

עמוד 20
מתוך 23

תאריך עדכון	05/03/08
תאריך הדפסה	26/06/2008

פרק 5 - חתימות



בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, העירייה ופרטיים.

יזם התוכנית: עיריית מגדל העמק - רח' דרך העמק
ת.ד. 590 - מגדל העמק 23100
טל: 04-6507760 פקס: 04-6507755

מגיש התוכנית: מהנדס העיר - עיריית מגדל העמק
כתובת כנייל

עורך התוכנית: די"ר בעז ברקאי, ארכיטקט ומתכנן ערים - ברקאי תכנון בע"מ

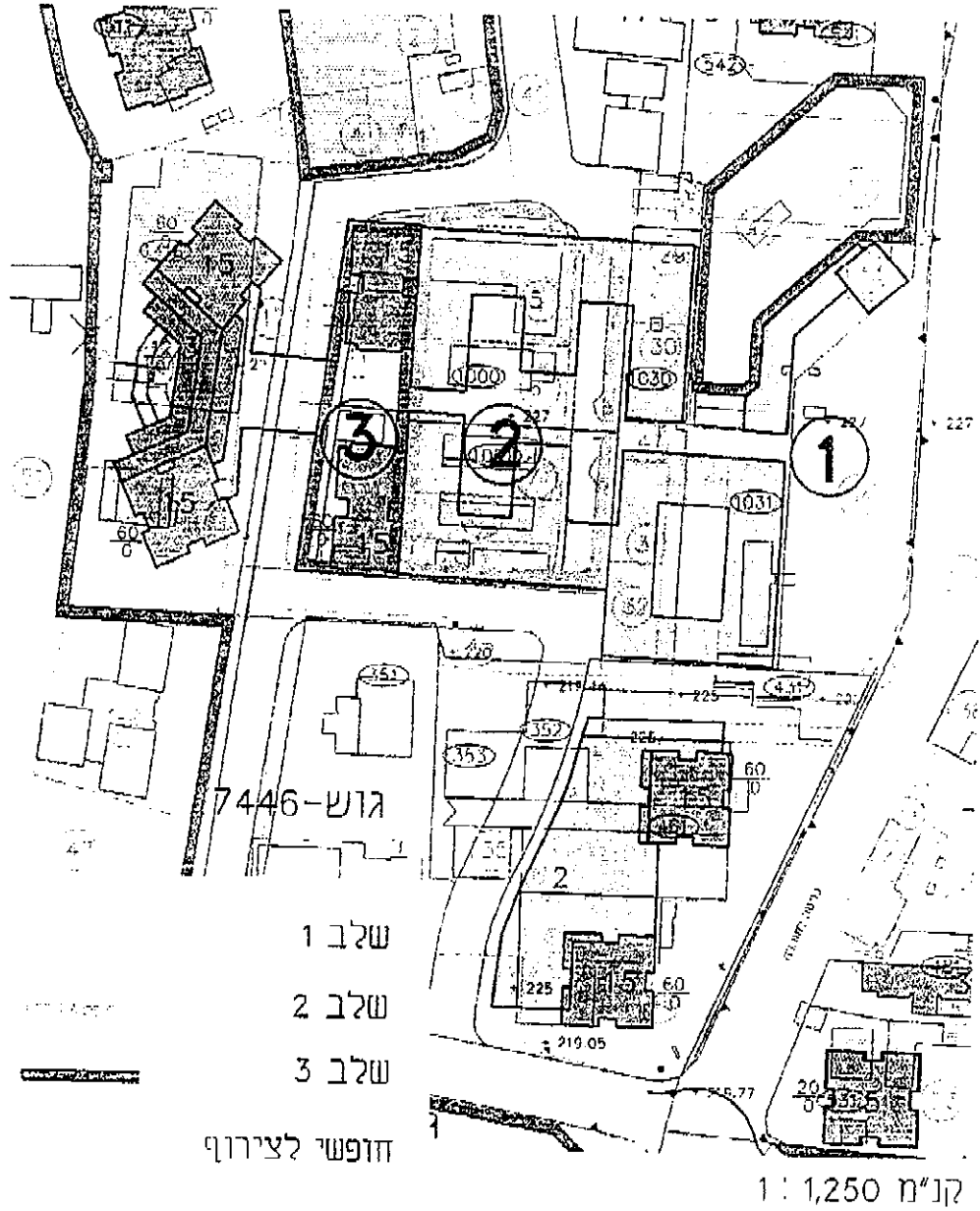
רח' אינשטיין 78, חיפה 34601
טל: 04-8241618 פקס: 04-8253328
e-mail: barkai_b@netvision.net.il

עמוד 21
מתוך 23

05/03/08	תאריך עיכון
26/06/2008	תאריך הדפסה



נספח א' שלבי פיתוח למרכז העיר



- 1 שלב
- 2 שלב
- 3 שלב
- חופשי לצירוף

עמוד 22
מתוך 23

05/03/08	תאריך עדכון
26/06/2008	תאריך הדפסה