

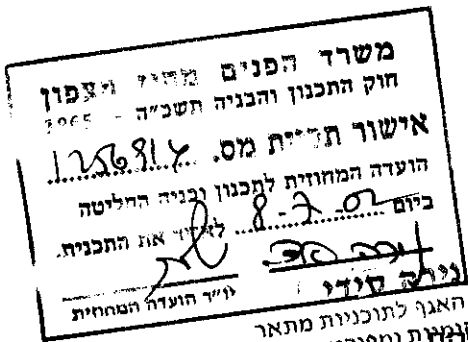
לאירוע 9/02

דף מס' 1 מתוך 11 דפים

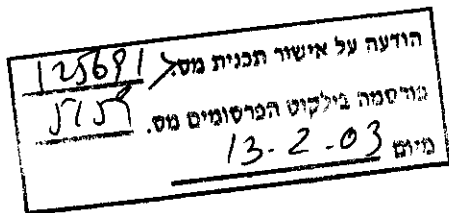
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מגדל-העמק
תחום שיפוט מוניציפלי - מגדל-העמק

**תכנית מפורטת מס' ג/ 12569
מתחם השוק העירוני**



המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' ג/ 160, ג/ 9304, ג/ 7108, ג/ 2724 שבתוקף
החלטת האגף לתוכניות מתאר מקומיות ומפורטות



מגיש ויחם : עיריית מגדל-העמק

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : גליל אדריכלים

אוגוסט 2002

עדכונים

דף מס' 2 מתוך 11 דפים

פרק מס' 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

א. תכנית מפורטת זו תקרא **ג/12569 - מיתחם השוק העירוני**, המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' גב"מ/160, ג/9304, ג/7108, ג/2724. שבתוקף.

ב. מטרת התכנית: הקצאת שטח לשוק עירוני ומסוף תחבורה.

1.2 מקום התכנית:

מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
שטח שיפוט מוניציפלי : מגדל-העמק
המקום : מגדל-העמק

17344	17455	17808	גוש :
	75,100,103,107	11	חלקה :
5,6,10,11,14	74,76,77,78,102,104,105,108,109,110,114,117	7	חלק מחלקה:

1.3 שטח התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט - ושטחה 31.125 דונם (מדוד גרפית במחשב).

1.4 בעלי עניין:

1.4.1 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, קרית-הממשלה, ת.ד. 580 נצרת-עילית
טל: 04-6558211 פקס: 04.6560521

1.4.2 יוזם ומגיש התכנית:

עיריית מגדל-העמק ת.ד. 590 מגדל-העמק מיקוד 10500
טל: 04-6507777 פקס: 04.6507755

1.4.3 עורך התכנית:

גליל אדריכלים, עצמון 18 נצרת-עילית (ת.ד. 13760).
טל: 04.6453620 פקס: 04.6453619

1.4.4 יועצים:

תכנון דרכים - גליל הנדסה. ת.ד. 210 אזור התעשייה רמת-ישי. מיקוד 30095
טל: 04.9837428 פקס: 04.9837154

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי לתכניות מפורטות גבמ/160, ג/9304, ג/7108, ג/2724 שבתוקף.
עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מהוראות התכנית ("התקנון") בן 11 עמודים - מסמך מחייב, תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב, (גיליון אחד) נספח תנועה - מסמך מחייב. (2 גיליונות - 656-03-001/2) נספח בינוי וחניה - מסמך מנחה. (גיליון אחד - 656-03-108)

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה - פברואר 2001

1.8 הגדרות ומונחים:

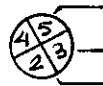
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

ציונים בתשריט

פירושי הציון

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| - קו כחול עבה | 1. גבול תכנית מוצע |
| - קו כחול מרוסק וספרה על גבה | 2. גבול תכנית מאושרת ומספרה |
| - צבוע אפור | 3. אזור מסחרי-מתחם השוק (מגרש A) |
| - צבוע אפור בהיר | 4. אזור אחסנה ושירותי מסחר (מגרש B) |
| - צבוע כתום | 5. דרך וחניה ציבורית (מגרש C) |
| - צבוע באלכסוני אפור-אדום | 6. מסוף תחבורה (מגרש D) |
| - צבוע באלכסוני אפור-סגול | 7. אזור אחסנה ושירותים הנדסיים (מגרש E) |
| - צבוע ירוק | 8. שצ"פ |
| - צבוע חום | 9. אזור למבני ציבור |
| - צבוע באלכסוני אדום-צהוב | 10. אזור מגורים ג' (רב-קומתי) |
| - צבוע אדום | 11. דרך מוצעת |
| - צבוע חום-בהיר | 12. דרך קיימת |
| | 13. מס' דרך |
| | 14. מרווח בניה צדדי מינימלי |
| | 15. רוחב הדרך |
| | 16. גבול גוש |
| | 17. גבול חלקה קיימת |
| | 18. גבול חלקה לביטול |
| | 19. מס' גוש |
| | 20. מס' חלקה |
| | 21. מס' מגרש מוצע |
| | 22. אזור מגורים |
| | 23. מבנה קיים |
| | 24. ביטול דרך |
- קו סגול דק, מעליו ומתחתיו משולשים צבועים סגול
- קו ירוק דק
- קו ירוק מקוטע
- ספרות סגולות גדולות
- ספרות ירוקות בתוך עיגול
- אות אנגלית גדולה צבועה כחול
- צבוע כתום
- מצולע בצורת המבנה, מנוקד בנקודות שחורות.
- קווקו אלכסוני שחור ע"ג צבע הרקע



1.10 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט:

מצב מוצע			מצב קיים		יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
21.9%	6770		24.1%	7509	אזור מסחרי - מתחם השוק (מגרש A)
7.7%	2420		22.6%	7032	אזור אחסנה ושרותי מסחר (מגרש B)
22.2%	6872		----	-----	דרך וחניה ציבורית (מגרש C)
13.4%	4294		5.6%	1743	מסוף תחבורה (מגרש D)
3.7%	1200		6.1%	1902	אזור אחסנה ושרותים הנדסיים (מגרש E)
2.1%	550		11.2%	3482	שצ"פ
----	----		0.05%	14	אזור למבני ציבור
----	----		0.2%	58	אזור מגורים ג' (רב-קומתי)
4.3%	1423		----	----	דרך מוצעת
24.7%	7596		30.15%	9385	דרך קיימת
100%	31125		100%	31125	סה"כ

פרק מס' 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

שינויי יעוד בתחום התכנית והקצאת שטחים לשוק-עירוני ומסוף תחבורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור אחסנה ושירותי מסחר ושצ"פ לדרך וחניה ציבורית, ומסוף תחבורה, ועדכון המערכת הנגזרת מהשינויים: דרכים ותשתיות ומבני ציבור.
- ב. קביעת הוראות בניה בתכנית, כולל זכויות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים.
- ג. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית כוללת :

1. שטח עיקרי לבניית שוק-עירוני 3,500 מ"ר
2. שטח עיקרי לבניית מסוף תחבורה 300 מ"ר
3. שטח עיקרי למסחר - 700 מ"ר

פרק מס' 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזורים ותכליות:

1. אזור מסחרי – מתחם השוק (מגרש A):

ישמש להקמת השוק-העירוני במגדל-העמק.
המתחם יכלול שוק מקורה לשטחי ממכר המאפשר תנועת הולכי-רגל ותנועת רכב אספקה. כמו-כן תותר הקמת משרד פיקוח.
מתחת למפלס השוק תתאפשר הקמת חניון, שטחי אחסון, שירותים, חדר שנאים ומשרד לפיקוח.
מפלס הכניסה לשוק $211.5 = 0.00 \pm$ כמצויין בתכנית הבינוי. תותר סטיה $1 \pm$ מ' בקביעת מפלס זה.

2. אזור אחסנה ושירותי מסחר (מגרש B):

ישמש למבנה מסחר במתכונת הבינויים הקיימים היום במגרש, כך שחזית מסחרית אחת פונה לשוק העירוני וחזית פנימית יוצרת ככר פתוחה נפרדת.

3. אזור אחסנה ושירותים הנדסיים (מגרש E):

ישמש לבריכה לאגירת המים הנמצאת במקום ומתקני הטיפול במים.
ביתרת המגרש תותר הקמת אזורי אחסון וחניה.
בהיקף המגרש יש לנטוע עצי נוי.

4. מסוף תחבורה (מגרש D):

ישמש כתחנת מעבר לתנועת אוטובוסים ציבורית.
תותר הקמת סככות המתנה, מבנה פיקוח ומשרד.
אישור התכנית להיתר מותנה באישור משרד התחבורה.

5. א. דרכים:

הדרכים ישמשו לתנועת כלי-רכב, הולכי-רגל, חניית כלי-רכב והעברת תשתיות כגון: קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות. בצידו הדרכים ישולבו נטיעות במדרכות.

ב. חניות ציבוריות (מגרש C):

חניות ציבוריות ייבנו לפי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 או לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

דף מס' 6 מתוך 11 דפים

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992.

גובה בניה מכסימלי (3)		אחוזי בניה או שטח בניה מכסימלי במ"ר						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור ושמושים עיקריים
		מסר	מס' קומות	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	היטל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	צדדי		
14	2	3500 (1)	3500	3500	7000	3500	3500	5 (5)	5 (5)	5 (4)	6700	A מסחרי מתחם השוק
5	1	--	800	800	800	100	700	3	2	5	2300	B מסחר ואחסנה
10	1	--	500	500	500	100	400	5	5	5	1100	E שירותים הנדסיים ואחסנה
5	1	--	400	400	400	100	300	0 (2)	5 (2)	10 (2)	4100	D מסוף תחבורה

- (1) מתוך זה 3,000 מ"ר לצורך חניה תת-קרקעית.
 (2) קו בניין "אפס" לצורך פיתוח כבישים פנימיים וככרות.
 (3) הגובה המצויין בטבלה הוא מוחלט.
 מפלס-היחוס לקביעת המפלסים יהיה מהכניסה הקובעת למבנה, כמצויין בתכנית הבינוי.
 תותר סטייה של $1 \pm$ מ' בקביעת מפלס הכניסה.
 (4) לדרך מס' 23
 (5) מתחת למפלס הכניסה יותר קו בנין "ס"

3.3 הוראות נוספות:

א. תקנות כלליות בנושא חוות הישוב ואיכות הסביבה

על-מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח מתחם השוק, יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

1. חובה להשלים הבנין לפי התכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת.
2. ניקוז מי-גשם: צינורות ניקוז מי-גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות-חוק, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
3. תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי-חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט עם חומריותם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.
4. ציפוי חוק: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי גמר וציפוי חוק של המבנים.
5. שלטי פרסומת: לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות-המקומית אשר תקבע מיקומם וגודלם.

ב. תשתיות

- לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית נקוז ראשית ותכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.
התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.
- מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
 - ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התכנית, בהתאם לדרישות משרד-הבריאות והרשות המקומית.
 - נקוז מי גשם - תוכן תוכנית נקוז כללית ע"י היזם באישור הרשות והועדה המקומית יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תיעול.
לא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.
תשתית הניקוז תתבסס על תעלות ניקוז, מובלים סגורים, מעבירי מים וחיבור אל מערכות הניקוז האזורית או אל מערכות חלחול מי-גשם, בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר מראש ע"י רשות הניקוז והרשות המקומית.
 - זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים -
לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.
 - סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פי הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.
 - חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח נמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
תט"ד יבוצעו עפ"י תיאום עם חברת חשמל.
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.
 - פסולת בניה - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

8. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מדרשת מתח 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'

- לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

- חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל 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'

- בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ג. תקנות כלליות

1. הפקעת שטחים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. חלוקה ורישום

השטח הכלול בתוכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית וירשם ע"פ החוק.

3. כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

4. מינון

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

5. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה עפ"י נספח תנועה וחניה ובתיאום עם מח' מהנדס העיר.

6. עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית-פיתוח לכל המגרש בשלמותו. בפיתוח המגרש יש לבצע מעברים ומדרגות כנדרש, לאפשר גישה של הולכי-רגל במגרש לשצפ"ים ומעברים סמוכים, כמסומן בנספח נופי לתב"ע. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה, ולשביעות-רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת-גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת. עבודות עפר בפיתוח מגרש לא יחרגו לשצפ"ים הסמוכים ולא יצרו מדרונות של מילוי מעבר לגבולות המגרש. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי-רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים. עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות. יש להדגיש בזה שלא תותר שפיכת עודפי עפר או כל פסולת בניין אחר בשצפ"ים הסמוכים למגרשים שבבניה.

7. עתיקות

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תתואם עם רשות העתיקות.

8. היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י חוק

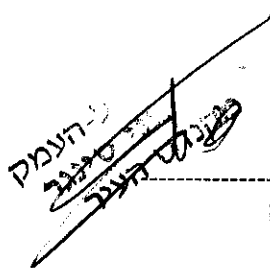
9. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות-רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. מבנים קיימים

מבנים קיימים בשטח התוכנית ישולבו בבניי המתוכנן. תנאי למתן היתר בניה לניצול זכויות נוספות במגרש B, הוא שיפוך המבנים הקיימים ושיפור חזותם.

פרק מס' 4 - חתימות



 חתימה

יחס התכנית:

עיריית מגדל-העמק

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

 חתימה

גליל אדריכלים

 מרכז האיווסיים

 ת.ד. 13700 נצרת עילית

 04-9332020

עורך התכנית:

גליל אדריכלים

 חתימה

עדכונים:

- | | | | |
|---------------------------------------------------------|---|-------------|------------|
| למתן תוקף | - | אוגוסט 2002 | :5 מהדורה |
| הערות ועדה-מחוזית מיום 22/11/01 - להפקדה | - | דצמבר 2001 | :4 מהדורה |
| עדכון הערות ועדה-מחוזית - להפקדה | - | נובמבר 2001 | :3 מהדורה |
| עדכון לפי ממ"י ונספח תנועה | - | מאי 2001 | :2 מהדורה |
| עדכון הערות הועדה, ומהנדס העיר וממ"י - לדיון בו.המחוזית | - | אפריל 2001 | :א1 מהדורה |
| לדיון בולת"ב מגדל-העמק | - | ינואר 2001 | :1 מהדורה |