

6378/ג  
80, 3

2001456

מדינת ישראל  
מחוז הצפון  
נפה: יזרעאל  
מגדל העמק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים

תוכנית מפורטת מס' 6378 המהווה שינוי ל א. תרש"צ 1/15/11 ונקראת: "חידוש מרכז מגדל העמק קטע ד'".

1. שם וחלות

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

2. היקף כלולה גושים וחלקות

גושים	חלקות	חלקי חלקות
17446	----	1, 14.

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 9.1 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט המצורף בקנ"מ 1:1000.

4. מטרות התכנית

- א. הקמת מבנים חדשים או תוספת למבנים קיימים כדי לאפשר הספקת שרותים ציבוריים.
- ב. הריסת מבנים ישנים ובלים.
- ג. הקמת מבנה חדש לצרכי תעשייה ושרותים נלווים כדי לעודד הריסת מבנה קיים.
- ד. תכנון מחודש של האזור בתאום עם איזורים גובלים, כדי לאפשר שיפור במצב התנועה והחניה בהתאם לצרכים בעתיד.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל תרש"צ 1/15/11. התכנית מתואמת עם תכניות מפורטות מס' 6375 6376 6377 בנושאים של הקציות הניה עבור שימושי הקרקע שבתכניות הנזכרות המוגשות בעת ובעונה אחת עם תכנית זו.

6. מסמכים כלולים בתכנית

- א. הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:100 המהווים אחת את " התכנית "
- ב. נספח א' המפרט את הישוב החניה עפ"י סעיף 26 בהוראות התכנית.

7. בעלי הקרקע העיקריים

- א. מינהל מקרקעי ישראל.
- ב. חברת מבני תעשייה בע"מ.
- ג. הסוכנות היהודית
- ד. אחרים

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 בהוק התכנון והבניה תשכ"ה ( 1965 ) על השלמותו.  
 א. שטח בניה/רצפה מותר - שטח בניה העומד בדרגשות ובתקנות תכנית זו מדוד במ"ר. השטח ימדד " ברוטו ברוטו " ויתוספו אליו רק שטחי מרתפים ומקלטים מתחת פני הקרקע. שטח הפנים העליונים של הגגות, שטח סטוין (ארקדה) הנגיש קללל הציבור והשטח שעליו עומדים מתקני מידוג אויר לא יחשבו לצורך זה.  
 ב. קומת מרתף - תפורש כקומה שהפנים התחתונים של תקרתה אינם גבוהים ביותר מ: 1.50 מטר מעל 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
- ב. גבול גוש (מחוץ לשטח התכנון)
- ג. מספר גוש
- קו רציף עבה בצבע כחול.
- קו משוכן בשני כווונים, בצבע התשריט.
- מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע התשריט.

ד. גבול חלקה לבטול	קו קטוע בצבע ירוק.
ה. מספר חלקה לבטול	מספר חסום בתוך עיגול קטוע, שניהם בצבע ירוק.
ו. גבול חלקה	קו מלא בצבע ירוק.
ז. מספר חלקה	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 ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
יא. שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום תחום בחום כהה.
יב. שטח לתעשייה ושרותים כלולים	רצועות אלכסוניות סגולות ואפורות לסרוגין.
יג. דרך קנימת או מאושרת	צבע חום בהיר.
יד. דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום.
טו. ביטול דרך קנימת	טיוט אלכסוני, בקווים אדומים על רקע היעוד המוצע.
טז. קו בנין	קו רציף בצבע אדום.
יז. מרחק קו בנין מגבול החלקה	קו מידה ומידה בצבע התשריט.
יח. בנין קיים	קו המקיף את הבנין ונקודות בפנים השטח, שניהם בצבע התשריט.
יט. בנין המיועד להריסה	קו קטוע המקיף את הבנין בצבע צהוב.
כ. מספר דרך	מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
כא. רוחב דרך	מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
כב. מרחק קו בנין מדרך	מרחק הנ"ל במטר מגבול החלקה, מסומן ברבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך. שניהם בצבע התשריט.

- כ.ג. מספר קומות מקסימלי מותר (מדוד מהכניסה העליונה למבנה)
- מספר לטיני המסומן על המבנה.
- כד. שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק
- כה. דרך להולכי רגל
- רצועות אלכסוניות בצבע ירוק ואדום לסרוגין.
- כו. גבול קטע
- קו דק רציף בצבע כחול.
- כז. 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 בתחום המקטעים הסמוכים ב' 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 נשוא הבקשה.

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

ג. - מבני מידוג 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 המרי הגימור. שטח הרצפה שמתחת למתקנים יתוסף לשטח הבניה המותר.

ד. - אישור מקלטים ע"י הג"א.

### 14. רשימת תכליות

שטח לצרכי תעשייה ושרותים נלווים ישמש למבנים המיועדים לתעשייה לסוגיה השונים. תותר הקמת שרותים נלווים כגון - בתי אוכל מלאכה צרכנית חנויות למיניהן ומשרדים למיניהם. לא תותר

הקמת מוסכים לתיקון כלי רכב, או הפעלת מתקנים וכיו"ב המעמשים לטיפול מלא או חלקי בכלי רכב. המינוח "תעשייה" יפורש כתעשייה נקיה כמשמעותה למעלה. כל שימוש לתעשייה יעמוד בקריטריונים שהוגדרו למעלה.

שטח למבני ציבור ישמש למבנים המיועדים לכלל הציבור, עבור מוסדות ללא מטרת רווח. תותר הקמה או הפעלה של מבנים המיועדים לספריות מועדוני נוער וכיצא בזה.

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

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

#### 15. חשמל

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

#### 19. ניקוז מי גשם

כיוון הזרמת מי הגשם הניקוזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר. הביצוע יהיה מוטל 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 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 רצפה שאר הקומות	מס' קומות מותר	מ"ר שטח רצפה סה"כ
90	תעשייה ושרותים נלווים	0.420	300	300	300	2	900
91	ש.צ.פ. ודרך הולכי רגל	0.198	-	-	-	-	-
92	מבני ציבור	0.630	-	270	270	2	540
93	דרך להולכי רגל	0.081	-	-	-	-	-
94	מבני ציבור	2.070	730	730	900	2	2,360
5	דרכים וחניות	1.000	-	-	-	-	-
9	דרכים וחניות	0.735	-	-	-	-	-
10	דרכים וחניות	2.001	-	-	-	-	-
11	דרכים וחניות	1.389	-	-	-	-	-
12	דרכים וחניות	0.576	-	-	-	-	-

הערה: השטחים מבטאים את הכמות המכסימלית האפשרית והמותרת. לא תנתן הקלה עבור הריסה, הנ"ל כבר כלול 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. במגרש מספר 92 שיעודו "שטח לצרכי ציבור" יותר מבנה ציבורי המשמש לבני הנעורים ואינו צורך חניה.
- ב. במגרש מספר 94 תותר בניית קומה נוספת. מקומות החניה המיועדים לנ"ל יוקצו בתוך שטח המגרש.
- ג. במבנה המסומן להריסה לא תותר כל הרחבה או בניה.
- ד. תותר הקמת מבנה חליפי במגרש מספר 90 בתנאי של הריסת המבנה המסומן להריסה.

25. היתרי בניה עד אישור תכנית זו

עד גמר אישור תכנית מפורטת זו יכתנו 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 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. היתרי בניה עד אישור תכנית זו.

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

28. אישורים

בעלי הקרקע העיקריים

חברת "מבני העשייה" בע"מ

יזמי התכנית

עמוס לבנת  
אורינגל

מחבר התכנית

תכנית זו מעודכנת ל: 20/11/88 בתאום עם החלטת ו.מח. 11.5.88

נספח א' לתכנית מפורטת מס 6378 (קטע ד')

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 שיור 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 ד)
- 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	90	1	0.5
2	92	-	-
3	94	-	1.5



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

נניח שעבור חלקה מסויימת, נאמר חלקה 90 דרושים 12 מקומות חניה לרכב פרטי ו 1 למשאיות לפי סה"כ שטח הבניה (קיים וחדש) לצרכי היתר הבניה. ממספר זה יופחת מספר המקומות ה"שייך" לחלקה הנ"ל לפי טבלת השייך 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
א. דרוש לפי שטח רצפה ויעוד שבהיתר.	1	12
טור 4 בטבלה לחלקה/מגרש ההיתר.	0.5	3
מקומות חניה דרושים.	0.5	9

חוקי המבחנים  
 ועבודת המבחנים  
 מגדל - המוק  
 תכנית מס' 6378  
 הועדה לעדכון תכנון ולבניה עם  
 29/3/94  
 ממונה על המבחנים  
 איש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 6378  
 מורסמה בילקוסי  
 מיום 6.11.90  
 3812  
 423

משרד המבחנים מחוז הצפון  
 תיק מס' 6378  
 אישור תכנית מס' 6378  
 ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 לאשר את התכנית.  
 6.11.90  
 יו"ר ועדה המחוזית