

ג' 6377  
ק"ט 2

מדינת ישראל  
מחוז הצפון  
נפה: יזרעאל  
מגדל העמק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבווא העמקים

תוכנית מפורטת מס' 6377 המהווה שינוי ל"א. תכנית לחלקה 915.  
ב. תכנית מפורטת 1911. ג. תרש"צ 1/15/11.  
ונקראת "חידוש מרכז מגדל העמק קטע ג".

1. שם וחלות

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

2. היקף כלולה גושים וחלקות

גושים	חלקות	חלקי חלקות
17446	2, 3, 4.	2, 915.

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 17.4 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט המצורף בקנ"מ 1:1000.

4. מטרות התכנית

- א. הקמת מבנים חדשים כדי לאפשר הספקת שרותי תעשייה ושרותים ציבוריים ומסחריים אחרים.
- ב. הריסת מבנים ישנים ובלים.
- ג. תכנון מחודש של האיזור בתאום עם איזורים גובלים, כדי לאפשר שיפור במצב התנועה והחניה בהתאם לצרכים בעתיד.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל- א. תכנית לחלקה 915. ב. תכנית מפורטת 1911. ג. 1/15/11.  
התכנית מתואמת עם תכניות מפורטות מס' 6375 6376 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 ההרשע העיקריים

- א. מינהל מקרקעי ישראל.  
 ב. חברת מבני תעשייה בע"מ.  
 ג. קופת חולים הכללית  
 ד. מועצה מקומית מגדל העמק.  
 ה. 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 שפיהא - 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 בתחמו  
 תותר מעל חלל חפשי ונגיש לכלל הציבור. גובה החלל הנה  
 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, שטח סטוין (ארקדה) הנגיש לכלל הציבור  
 והשטח שעליו עומדים מתקני מידוג אויר 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 חיצוניות משטח חיצוני, בהפרשי גובה של  
 קומה שלמה.

11. סימנים בתשריט

- א. גבול תכנית זו      קו רציף עבה בצבע כחול.  
 ב. גבול גוש      קו משונן בשני כוונים, בצבע התשריט.  
 ג. מספר גוש      מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע התשריט.  
 ד. גבול חלקה רשומה לבטול      קו קטוע בצבע ירוק.

מספר חסום בתוך עיגול קטוע,  
שניהם 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.	שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום תחום בחום כהה.
יב.	דרך להולכי רגל	רצועות אלכסוניות בצבע ירוק ואדום לסרוגין.
יג.	דרך קיימת או מאושרת	צבע חום בהיר.
יד.	דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום.
טו.	ביטול דרך קיימת	טיוט אלכסוני בקווים אדומים על רקע היעוד המוצע.
טז.	קו בנין	קו רציף בצבע אדום.
יז.	קו בנין עילי	קו מקוטע בצבע אדום.
יח.	מרחק קו בנין מגבול החלקה	קו מידה ומידה בצבע התשריט.
יט.	בנין קיים	קו המקיף את הבנין ונקודות בפניהם השטח, שניהם בצבע התשריט.
כ.	בנין המיועד להריסה	קו 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	רוחק הנ"ל במ' מגבול החלקה, מסומן ברבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.
כד.	חניה פרטית	צבע אדום בהיר.

המשך =

משרד  
הנדסה  
מבנה

כה. תחנת מוניות	רבוע כחול.
כו. שטח רב שימושי	משבצות בצבע אפור.
כז. שינוי יעוד (לחניה) בעתיד	משבצות בצבע אדום.
כח. מספר קומות מקסימלי מותר (מדוד מהכניסה העליונה למבנה)	מספר לטיני המסומן על המבנה.
כט. שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק.
י. גבול קטע	קו דק רציף בצבע כחול.
יא. 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 הקטעים הסמוכים א' ב' ד' מספר המקומות החדשים, הנוספים שיוקצבו לכל מבנה יחושב לפי פרק "חישוב שטחי חניה" שבסוף הוראות התכנית. 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 נשוא הבקשה.

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

ג. - מבני מידוג אויר למיניהם, חדרים 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. רשימת תכליות

שטח לצרכי מסחר ומשרדים ישמש למבנים המיועדים למסחר לסוגיו השונים, כולל בתי אוכל ומשרדים למיניהם.

שטח למבני ציבור ישמש למבנים המיועדים לכלל הציבור, עבור מוסדות ללא מטרת רווח. תותר הקמה או הפעלה של מבנים המיועדים לחינוך בריאות (קופ"ח) וכיו"ב.

שטח רב שימושי ישמש לאחת התכליות הנקובות מטה או לחלק מהן או לשילובן.

א. שטח לצרכי מסחר ומשרדים - כמתואר למעלה.

ב. שטח למבני ציבור - כמתואר למעלה.

ג. שטח לתעשייה נקיה שאינה גורמת למטרדי תעש וריח לסביבה תעשייה זו תעמוד בקריטריוני מניעת זיהום אוויר שיתפרסמו

מפעם לפעם. ~~היא תהיה חנייה או חנייה למסחר (כגון חנייה למסחר)~~ ~~מגודל כגון בית אבות לסוגיו השונים או שרותי לינה (נאן אלספה, חנייה)~~

ד. ~~תעשייה קטנה לחוליים הנדקקים לטיפול אמדולטורני במרפאת הסמוכה.~~

מסמכותו של מהנדס העיר יהיה לקבוע את השימושים מהסוג הנ"ל והיקפם.

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון מסוגים שונים ויהיה נגיש לציבור הרחב. יותרו שימושים נלווים כגון ספסלי ישיבה, פינות משחק, מקלטים, תח קרקעיים, 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 ומעינה בלבד. לא תותר חנייה.

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

חניה פרטית תעמש לחנית כלי רכב, בתשלום או בלעדיו.

שינוי יעוד בעתיד בשטח המסומן כנ"ל לא תותר כל בניה או תוספת בניה. עם שינוי המבנה הקיים שם והריסתו, יהיה היעוד: "דרכים".

## 15. תשמל

- א. מרחקי הבניה המינימליים מקווי השמל 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 הקיים 12.50 מטר מציר הקו, לפי הרחוק יותר.
- ב. לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודי השמל. 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 המעמיסים את המערכת ב"שפכים לא ביתיים".

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 תמש שנים מתום הבניה תוחלף שיטת איסוף האשפה.

19. ניקוז מי גשם

כיוון הדרמת מי הגשם הניקזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר. 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 קומת קרקע	מ"ר שטח רצפה קומת הקומות	מ"ר שטח רצפה סה"כ
50	מסחר ומשרדים	0.042	-	32	-	32	32
51	מבני ציבור	0.950	-	540	-	540	1,080
52	מסחר ומשרדים	1.372	300	580	300	2,100	2,980
53	מבני ציבור	1.722	-	880	-	950	1,830
54	שטח רב שימושי	2.027	-	1,130	-	5,870	7,000
5	שינוי יעוד לחניה	0.720	-	115	-	-	-
56	דרך הולכי רגל	0.565	-	-	-	-	-
57	מבני ציבור	0.525	-	250	-	180	430
58	דרך הולכי רגל וש.צ.פ.	1.335	-	-	-	-	-
59	דרך להולכי רגל	0.120	-	-	-	-	-
1	דרכים וחניות	2.401	-	-	-	-	-
2	דרכים וחניות	0.646	-	-	-	-	-
3	דרכים וחניות	2.649	-	-	-	-	-
4	דרכים וחניות	1.390	-	-	-	-	-
5	דרכים וחניות	0.936	-	-	-	-	-

בשטח נמצאת תחנת מוניות שתשמור על יעודה הקיים. מוקצבים לה ארבעה מקומות חניה הקיימים ביום הגשת תכנית זו.

הערה: השטחים מבטאים את הכמות המכסימלית האפשרית והמותרת. לאתנתן 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. המבנה שיתוכנן על מגרש 54 יעמוד בדרישות הבאות:  
1. מספר מקומות החניה שיוקצו לו מחוץ לשטח המגרש שעליו הוא יבנה לא יעלה על 120.

2. בשטח המגרשים יבוצע חלל פתוח מתחת לקו הבנין העילי המסומן בתשריט. גובה חלל חפשי זה יהיה 4.50 מטר לפחות. מספר העמודים לתמיכת הקומה יתואם עם התכנון הגנני של המבנה.

ב. המבנה הקיים העומד על מגרש 52 יעמוד בדרישות הבאות:

1. תותר הקמת קומה נוספת בתנאי של התקנת מקומות חניה בתוך תחום המגרש, כמסומן בתכנית זו.

2. יתרת המקומות הדרושים תחושב לפי פרק "חישוב שטחי חניה" שבסוף הוראות התכנית.

ג. בנין קופ"ח העומד על מגרש 53 יעמוד בדרישות הבאות:

1. איחוד מגרשים 51, 53, יאפשר השלמת בניה עד קו הבנין המסומנים בתשריט.

2. אם לא יאוחדו המגרשים הנ"ל יהיה קו הבנין הצפוני במגרש 53 במרחק של עד 1.50 מ' מעבר לקיר הצפוני הקיים ביום הגשת תכנית זו.

3. במקרה של איחוד המגרשים לצרכי הרחבת בנין קופ"ח, תותקן תוספת החניה הדרושה למבנה המורחב, בתוך תחום המגרשים.

4. תותר חריגה מקו הבנין המתוארים, אם תבנה הרחבה לפי היתר הבניה הנמצא בידי קופ"ח ביום הגשת תכנית מפורטת זו.

### 25. היתרי בניה עד אישור תכנית זו.

עד גמר הליכי אישור תכנית מפורטת זו ינתנו היתרי בניה בכפיפות להוראות התכניות הקיימות.

### 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:

המשך <=

- 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 הקמעים 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 והיקריים \_\_\_\_\_

יזמי התכנית \_\_\_\_\_

מחבר התכנית \_\_\_\_\_

חברת "מבני חשייה" בע"מ

עמוס לבנת  
אדריכל

20/11/88  
24/10/87

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



נספח א' לתכנית מפורטת מס' 6377 (קטע א')

אופן חישוב הקצית מהומות 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 ג)  
 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

	4	3	2	1	
	פרטי משאיות	פרטי משאיות			
	-	30	-	57	50
	-	30	-	57	52
	-	16	-	30	53
	0.5	8	2	16	54
	-	8	-	16	57
	-	2	-	4	6 ת. מוניות

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

נניח שעבור חלקה מסויימת, נאמר חלקה 52 דרושים 75 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
דרוש לפי שטח רצפה ויעוד שבהיתר.	1	75 א.
טור 4 בטבלה לחלקה/מגרש ההיתר.	-	30
מקומות חניה דרושים.	1	45

חוק ההגנה והביטחון - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מגדל - העמק  
 תכנית מס' 6377/א  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
 המלצה למתן תוקף בתאריך 5-9-89  
 מנהל/הוועדה Y

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה מחוזית  
 שם ה' א' א'  
 חתימה Y

תכנית הכנסים מרחב תשפ"ו  
 התכנון והבניה תשפ"ו - 1965  
 תכנית מס' 6377  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 לאשר את התכנית.  
 תאריך 24.1.90  
 יו"ר הוועדה המחוזית Y

הודעה על אישור תכנית מס' 6377  
 פורסמה ב-לקוט הפוסטומים מס' 3794  
 מיום 2.9.90  
3756