

מדינת ישראל

מחוז: צפון נפה: יזרעאל

מגדל העמק

משרד הפנים

1994-04-05

נתקבל

לשכת מהנדס העיר  
ד"ר נאמן-נאקבל

1994-07-20

נמסר לטופל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק

תכניה מפורטת מס' ג/בת/176 - חידוש מרכז מגדל העמק  
מהווה שינוי לתכניה מפורטת ג/6375 ג/6377.

" חידוש מרכז מגדל העמק - קטע א/ג "

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי הכנון ובניה - הודאה שעה תיקון השב

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס. ג/בת/176 חידוש מרכז מגדל העמק - קטע א/ג" היא תחול על הקטע המסומן בקו דציף בצבע כחול ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית זו. המגרשים המסומנים בצבע כחול מרוסק ושאינם צבועים בתשריט 'מצב מוצע' אינם כלולים בתכנית זו.

2. מקום התכנית

א) ישוב - מגדל העמק  
ב) גושים וחלקות הכלולים בתכנית  
חלקות גושים  
17446  
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16  
17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 24.062 דונם. מדוד בצורה גרפית מהתשריט המצורף בקנ"מ 1:1000.

4. מטרת התכנית

א. הקמת והרחבת מבנים לתעשייה.  
ב. תכנון מחודש של האיזור בתיאום עם איזורים גובלים, כדי לאפשר שיפור במצב התנועה והחניה בהתאם לצרכים בעתיד.  
ג. הקצאת שטחים לשבילי הולכי רגל, גיבון מעבריים וכו'.  
ד. הגדרת שימושי מבנים כדי לאפשר הספקת שרוהים כלוויים לתעשיות הקיימות בשטח התכנית.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו מהווה שינוי ל-א. תכנית מפורטת ג/6375 (2/9/90)  
ב. תכנית מפורטת ג/6377 (6/11/90).

בכל הודאות שתירה ביחס למרכז מגדל העמק בין תכנית זו לבין הודאות תכנית ג/6375 או תכנית ג/6377 או כל תכנית קודמת אחרת הודאות תכנית זו עדיפות.  
התכנית מתואמת עם תכניות מפורטות מס' 6376, 6378 שהוגשו בעבר בנושאים של הקציית חניה עבור שימושי הקרקע שבתכניות הנזכרות.

6. מסמכים כלולים בתכנית  
א. הוראות התכנית (תקנון) ותשריט בקנ"מ 1:1000 המהווים ביחד, כמקשה אחת את "התכנית"

7. בעלי הקרקע העיקריים  
א. מנהל מקרקעי ישראל.  
ב. חב' מבני תעשייה בע"מ.  
ג. עיריית מגדל העמק.  
ד. אחרים.  
קרית הממשלה, נצרה עילית 17000  
טל': 06-558-211 פקס: 06-560-521  
רח' קויפמן 4, תל-אביב 61500  
טל': 03-519-0808 פקס: 03-510-0932  
רח' דרך העמק, מגדל העמק, 10500  
טל': 06-540-730 פקס: 06-546-039

8. יוזמי התכנית  
א. חב' מבני תעשייה בע"מ.  
ב. עיריית מגדל העמק.  
רח' קויפמן 4, תל-אביב 61500  
טל': 03-519-0808 פקס: 03-510-0932  
רח' דרך העמק, מגדל העמק, 10500  
טל': 06-540-730 פקס: 06-546-039

9. מחבר התכנית  
דונן פלג - אדריכל.  
רח' הצפורה 6, חיפה 32713  
טל': 04-323-403 פקס: 04-323-403

10. הערות כלליות  
א. מינוח - להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותיו.  
1. קו בנין עילי - יפורש כקו רגיל, אלא שהבניה בתחומי תותר מעל חלל חופשי ונגיש לכלל הציבור. גובה החלל הזה יהיה לפחות 3.50 מ' מעל השטח הנגיש.  
2. שטח סטוין (ארקדה) הנגיש לכלל הציבור לא יכלל בחישוב.  
ב. חילופי שטחים - יאופשרו הילופים והקצאת שטחים פרטיים פתוחים בתנאי שמירת גודל וייעוד השטח בגבולות המגרשים. לדוגמא: מיקום ופריסת השטח הפרטי הפתוח במגרש מס. 2 ביחס למגרש מס. 1  
ג. תחילה ביצוע התכנית תחשב: הוך שנתיים מיום אישור התכנית סינם 20% בניה משטח התוכנית הנוספת (משטח המיועד להרחבת איזור התעשייה).

11. סימנים בתשריט

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| א. גבול תכנית זו                | קו רציף עבה בצבע כחול                                    |
| ב. גבול גוש (מחוק לשטח התכנון). | קו משונן בשני כיוונים, בצבע התשריט                       |
| ג. מספר גוש (מחוק לשטח התכנון). | מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע התשריט                   |
| ד. גבול חלקה רשומה              | קו מלא בצבע התשריט                                       |
| ה. גבול מגרש מוצע               | קו מלא בצבע שחור   |
| ו. מספר מגרש מוצע               | מספר חסום בתוך עיגול, שניהם בצבע שחור.                   |
| ז. שטח להעשרה                   | צבע סגול.  |
| ח. שטח לתעשרה מלאכה ומסחר       | פסים סגולים וכחולים אנכיים לסירוגין.                     |
| ט. שטח ציבורי פתוח              | צבע ירוק כהה.  |
| י. דרך להולכי רגל               | רצועות אלכסוניות בצבע ירוק ואדום לסירוגין.               |
| יא. דרך קיימת או מאושרת         | צבע חום בהיר.  |
| יב. דרך מוצעת או הרחבת דרך      | צבע אדום.  |
| יג. ביטול דרך קיימת             | פירוט אלכסוני בקוים אדומים על רקע היעוד המוצע.           |
| יד. קו בנין                     | קו רציף בצבע אדום.                                       |
| טו. קו בנין עילי                | קו מקוטע בצבע אדום.                                      |
| טז. מרחק קו בנין מגבול המגרש    | קו מידה ומידה בצבע התשריט.                               |
| יז. בנין קיים                   | קו המקיף את הבנין ונקודות בפנים השטח, שניהם בצבע התשריט. |

קו קטוע המקיף את הבנין בצבע צהוב

הה. בנין מיועד להרדסה

מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט

יט. מספר דרך

מספר בתוך רבע החתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.

כ. רוחב הדרך

רוחב הנ"ל ב-מ' מגבול החלקה מסומן בדבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט

כא. מרחק קו בנין מדרך

צבע ירוק בהיר תהום בדצועה ירוקה כהה.

כב. שטה פרטי פהיה

קו מידה ומידה בצבע התשריט.

כג. מידות מחייבות ב-מ'

צבע אפור תהום בדצועה אפורה כהה.

כד. שטח לצרכי מסחר ומשרדים

צבע הוס תהום בדצועה חומה כהה.

כה. שטה למבני צבור

פסים סגולים קטועים אנכיים.

כו. חניה פרטית

משבצות בצבע אפור.

כז. שטח רב שימושי

משבצות אדומות בהטיה של 45 מעלות.

כח. שינוי יעוד בעתיד

פסים אפורים וצהובים אנכיים לסידור גיף.

כט. שטח משולב - מגורים, תעשייה, מלאכה ומסחר

## 12. שימוש בקרקעות ובמבנים

היתרים להקמת מבנים או לשימוש בקרקע ינתנו בהנאי של עמידה בדרישות שבפרק "תנאים לקבלת היתרי בניה".

## 13. תנאים לקבלת היתרי בניה

היתרי בניה להדחת 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 לאיתודם יעשו ע"י מהנדס העיר גם בתחום התכנון הסמוכות - קטעים ב' ו- ד'.

מספר המקומות החזשים, הנוספים שיוקצב לכל מבנה יחושב לפי הפרק "חישוב שטחי הניה" שבסוף הוראות תכנית הדו. המקומות המיועדים יסומנו על גבי נספה שיצורף לבקשה להיתר בניה. בהתאם לאיתור שתואם עם מהנדס העירייה. הסמכותו של מהנדס העירייה יהיה לקבוע את האתריות והערבות המתאימה להקמה מקומות אלו, וכן את מועד ההקמה בתנאי שלא יעבור על חמש שנים מיום השלמה בנייה המבנה כושא הבקשה.

ב. עמידה בהנחיות המופיעות בטבלת: "שטחי הצפה במ"ר לפי מגרשים" ובטבלת "זכויות והגבלות בניה" המופיעות בתקנון זה.

ג. מבני מיזוג אויר למיניהם, הדרי מעליות וכו' המותקנים על גגות המבנים, יוסתרו ע"י קירות מסוייב. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. על תכנית זו לפרט את הומרי הגימור, שטח הרצפה שמתחת למתקנים יתווסף לשטח הבניה המותר.

ד. אישור מקלטים ו/או מרחבים מוגנים ע"י הג"א.

#### 14. רשימת תכליות

##### שטח ליחידה מסחרית

ישמש למבנה המיועד למסחר לסוגיו השונים, כולל קיוסק.

##### שטח לצרכי תעשייה

שטח לצרכי תעשייה ישמש למבנים המיועדים לתעשייה לסוגיה השונים למעט - תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משהטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

מסמכותם של מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיה לקבוע את התאמת השימושים מהסוג הנ"ל והיקפם.

##### שטח לצרכי תעשייה מלאכה ומסחר

ישמש למבנים המיועדים לתעשייה לסוגיה השונים. תותר הקמה שדהתים נלווים כגון: בתי אוכל, הנחיות למיניהן, משרדים למיניהן ומלאכה צרכנית. לא תותר הקמה מוסכים לתיקון כלי רכב, או הפעלת מתקנים וכו' המשמשים לטיפול מלא או חלקי בכלי רכב. המינות "תעשייה" יפורש כתעשייה נקיה כמשמעותה למעלה. כל שימוש לתעשייה יעמוד בקריטריונים שהוגדרו למעלה.

##### שטח משולב - מגורים תעשייה מלאכה ומסחר

ישמש למבנים המיועדים לתעשייה ומלאכה, למסחר לסוגיו השונים, למשרדים ולמגורים.

##### שטח ציבורי פתוח

ישמש לגינון מסוגים שונים ויהיה נגיש לציבור הרחב. יותרו שימושים נלווים כגון ספסלי ישיבה, פינות משחק, בתי שימוש ציבוריים וכו'. לא תותר כניסה וחנייה לכלי רכב מוטוריים.

### שטח פרטי פתוח

ישמש לגידול מסוגים שונים. יותרו שימושים בלתי כגון ספסלי ישיבה, פינות משחק ו"דיהוט רחוב" אחר. כמו"כ תותר חנייה לכלי רכב מוטוריים באישור ובתאום עם מהנדס העיר.

### דרכים להולכי רגל

ישמשו לתנועת הולכי רגל. תותר הקמת מתקנים מסוג "דיהוט רחוב". חמרי הריצוף יהיו מסוג אבן משולבת. תותר כניסת כלי רכב מוטוריים למטרות של פריקה וטעינה בלבד. לא תותר חנייה.

### דרכים

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

### חניה פרטית

השמש להניה כלי רכב, בתשלום או בלעדיו.

### חשמל .15

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי החשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	בדשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	בדשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים
5.0 מ'	בדשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בכו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בכו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

### הצדה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מהחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנתיבה עם חברת החשמל.

**16. מים והידרנטים**

הספקת המים למבנים תיעשה ממערכת הספקת המים של עיריית מגדל העמק. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

**17. ביוב**

כל המבנים יהוברו את 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 יקבעו ע"י מהנדס העיר. אם במשך תמש שנים מתום הבניה תשונה שיטת האיסוף, יהוייבו בעלי היתר הבניה להחליף את המתקנים על השבובם.

**19. ניקוז מי גשם**

כיוון הזרמת מי הגשם הניקוזיים מהגגות ומשטחי הדיפוזף למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתר הבניה. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב העירונית.

**20. מקלטים ומרחבים מוגנים**

בהתאם להנהיות הג"א.

**21. הפקעות לצרכי ציבור**

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק.

**22. רישום ותיחום מגרשים**

במקרה של סתירה, בתחום של +/- 0.50 מ', בין מידות מסומנות על גבי התשריט לבין התיאור הגרפי המופיע על התשריט יבוצע הרישום כדלקמן:

- א. גבול המפריד בין 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.

23. תנאים מיוחדים

א. מבנה במגרש מס. 5 עם השלמת התוספת למבנה, בתוך תחום קווי הבנין, יבוצע סטיון (ארקדה) שימשיך את הסטיון הקיים.  
הסטיון (ארקדה) הקיים במבנה ישמור ולא תותר הרהבת בניה בתוך שטחו. ההשלמה של הבניה החדשה ושילובה בבניה הקיימת יתוכנן לפי מצבו הסופי של החוב הזית, כאשר יודעה במלואו.  
בצד החוב הזית ישמור גרשה מופשית אל הבנין לכל אורך החזית. פתחי האוויר יסופלו ע"י ספסלים וכו'.

ב. מבנים במגרש מס. 3 - כל פריצה או שינוי בגמלונים המזרחיים של המבנים האלו, למטרות מסחריות או אחרות, תותר בהרשבת המדרכה כחלק מההרחבה הכללית של החוב הזית.  
תותר הקמת סטיון (ארקדה) בצורה ובחומר שיאשר מהנדס העיר.

ג. המבנה הקיים העומד על מגרש 16 יעמוד בדרגשות הבאות:  
1. הקמת הקומה הנוספת תותר בתנאי של החקנת חניית מקורות בתוך הבנין.  
2. יתרת המקומות הדרושים תחושב לפי פרק "חישובי שטחי חניה" שבסוף הוראות התכנית.

ד. המבנה במגרש מס. 3 - ישמש לתעשייה בלתי מזיקה ו/או לאחה התכליות הנקובות מטה או לחלק מהן או לשילובן.

1. שטה לתעשייה בקיה שאינה גורמת למטרדי דעש ודחה לסביבה.
2. חניה ואחסנה במידה סבירה ובכפיפות להסכמת הוועדה המקומית
3. שטח לצרכי מסחר ומשרדים - במתואר למעלה.
4. מוסד מסוג בית אבות לסוגי השונים או שרותי לינה כגון אכסניה, "מוטל" וכדומה.

מסמכותם של מהנדס העיר והוועדה המקומית להכשין ובניה יהיה לקבוע את התאמת השימושים מהסוג הנ"ל והיקפם.

- ה. 1. מגרשים מס. 2, 9, 10 יהיו בבעלות ובאחריות בעלי מגרש מס. 1 ומבחינה תכנונית יהיו חלק אינטגרלי של מגרש מס. 1.
2. מגרש מס. 17 יהיה בבעלות ובאחריות בעלי מגרש מס. 3 ומבחינה תכנונית יהיה חלק אינטגרלי של מגרש מס. 3.
3. מגרש מס. 6 יהיה בבעלות ובאחריות בעלי מגרש מס. 5 ומבחינה תכנונית יהיה חלק אינטגרלי של מגרש מס. 5.

- ו. 1. המבנה המתוכנן במגרש מס. 19 יכלול את האלמנטים הבאים:  
א. קומת מרתף - מהסנים ומקלטים.  
ב. קומת הקרקע - מסחרי, כניסה לבנין, מעבד להולכי רגל.  
ג. קומה א' - משרדים.  
ד. קומות ב' - ה' - 7 קומות מגורים.  
ה. קומה ט' - מתקנים הנדסיים של הבנין.  
2. מגדל המגורים יוצמד לחלקו הדרומי של המגרש ויתוכנן בצורה שאינה מהווה מטרד לבנין המגורים השכן.  
3. בשל הקרבה לאזורי מגורים לא יותרו שימושים כגון אולם שמחות או כל שימוש שיכול להוות מטרד.



## 24. חישוב שטחי חניה

מהנדס העיר יקצה שטחי חניה מתוך מלאי שטחי החניה המסומנים בתשריטים על מנת לספק את מספר התכנית הנדרש לבניינים השונים. למהנדס העיר הזכות להחנות ולדרוש מפלסי/קומות חניה בתחומי הבניינים החדשים.

מספר הקומות החניה שיוקצו לכל מבנה חדש, או תוספת למבנה קיים יהושב לפי:

- א. מספר מקומות החניה הנדרש עבור החלק הקיים (הבנוי ביום הגשת תכנית זו).
- ב. הוספת מספר המקומות הנדרש עבור התוספת לבניה או הבניה החדשה.
- ג. בהפחת מספר המקומות המשמשים את המבנה הקיים בהתאם לתכנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה בתוכניות 1983) כדפורציה למילוי התקן לכל המבנים הקיימים ביום הגשת תכנית זו בשטחי התכנית והתכניות השכנות - קטעים ב' ד'.

לצורך חישוב זה הואים בנין המיועד בתכנית "להרוסה" כאילו הוא "מבנה קיים"

## 25. הנחיות סביבתיות לסוגי תעשייה

- א. כל עבודה בתחום מרכז מגדל העמק תדרש להעשות בתאום עם משרד המנדט העיר ומחלקת המים העירונית למניעת פגיעה בצנרת.
- ב. כתנאי להוצאת היתר בניה לכל פרויקט ופרויקט בתחומי התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בנייה בתכנית הבנייה יוצגו פתרונות למערך הביוב, מערכת הניקוז למי-גשם ותשטיפים, כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי הפסולת, לגדור, לחצות ולגננות.
- ג. ביוב - מערכת הביוב תחובד למערכת הביוב העירונית, או יוצג פתרון חלופי לאישור הרשויות.  
לא תותר כניסת מזהמים למערכת הביוב.  
בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בביוב - במידה ויידרשו.
- ד. ניקוז - לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי.  
ייתקנו אמצעים למניעת זיהום מי ההום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקור אחר.
- ה. פסולת - פרזור הפסולת ייעשה לאתר מאושר. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור משרותי המסחר במקום.

1. גינון - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינון של שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרויקט.

2. הזנת - תכנית הבינוי תלווה בחתכים בה תוצג ההשקלה החזותית של הפרויקט בנוף המקומי, כולל מפרט הגדרות.

26. טבלת שטחי רצפה לפי מגרשים

שטח קרקע	שטח קומת מסד	שטח קומת קרקע	שטח קומת שאר הקומות	שטח רצפה סה"כ	מס'	יעוד עיקרי
5,710	1,736	2,556	6,918	11,210	1	תעשייה
0.601	-	-	-	-	2	שטח פרטי פתוח
2.276	-	1,917	7,268	9,085	3	תעשייה מלאכה ומסחר
0.415	-	-	-	-	4	ש.צ.פ.
0.907	720	660	-	1380	5	תעשייה מלאכה ומסחר
0.212	-	-	-	-	6	שטח פרטי פתוח
0.570	-	-	-	-	7	דרך הולכי רגל
0.765	-	-	-	-	8	תעשייה מלאכה ומסחר
0.420	-	-	-	-	10+9	שטח פרטי פתוח
0.639	-	-	-	-	11	דרך הולכי רגל
0.059	-	32	-	32	15	יהודה מסחרית
1.168	601	881	2903	4385	16	תעשייה מלאכה ומסחר
0.275	-	-	-	-	17	שטח פרטי פתוח
0.717	293	732	3294	4319	19	משולב- מגורים, תעשייה מלאכה ומסחר
-	-	-	-	-	+21	
6.216	-	-	-	-	24+23	דרכים והנחות
1.350	-	-	-	-	25	דרכים והנחות
-	-	-	-	-	28+27	29+
1.862	-	-	-	-		דרכים והנחות
24,062						סה"כ התכנית:

הערות:

(1) השטחים מבטאים את הכמות המקסימלית האפשרית והמותרה. לא תינתן הקלה או תוספת עבור הריסה, הנ"ל כבר נכלל בהישוב.

(2) בשטח לצרכי תעשייה - מלאכה ומסחר, יוגבלו אחוזי הבניה / או השטח במטר רבוע המיועד למסחר, כך ששטח המסחר לא יעלה על 40% מסך המותר באותו אזור.

(3) שטח הרצפה סה"כ כולל בתוכו שטחי שדות ושטחים לשימוש עקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים או % בניה בהכניות - 1992).

(4) הועדה המקומית רשאית להתיר בקשות לבניה במסגרת סה"כ המותר ולהעביר שטחים בין שטחי שדות לשטחים עקריים, לפי שקול דעתה.

27. טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' מירב	מס. קומות	קווי בנין			יעוד עיקרי	מס'
		אחורי	צדדי	קידמי		
25	5	4.3	-	1	תעשייה	1
25	5	1.5	2.3	4	תעשייה מלאכה ומסחר	3
5	1	-	0	1	תעשייה מלאכה ומסחר	5
5	1	2	-	0	תעשייה מלאכה ומסחר	8
5	1	1.5	-	4	יחידה מסחרית	15
20	4	4	-	0	תעשייה מלאכה ומסחר	16
45	9	0	0	0	משולב - מגורים, תעשייה מלאכה ומסחר	19

28. אישורים

חברת מבני תעשייה בע"מ

*[Handwritten signature]*

עיריית מגדל-העמק  
אנג' פוני סינגר  
מהנדס העיר

יוני פלג אדריכל  
מס' רשיון 33930

בעלי הקרקע העיקריים

יזמי התכנית

מחבר התכנית

משרד הפנים צפון השומרון  
 חוק הליכי תכנון ומקד (הודעה עליו) התש"ן 1990  
176/171 אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_  
 הועדה לבניה למגורים (פ"מ) \_\_\_\_\_  
 החליטה ביום 5.9.74 לאשר את התכנית  
 \_\_\_\_\_  
 מנהל סניף השרון  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה לבניה  
 למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 176/171  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מס. \_\_\_\_\_