

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0825661

מסוף תחבורה הבנים, מגדל העמק

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2023

לאשר את התוכנית

10/12/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח למסוף תחבורה במרכז מגדל העמק, בצמידות דופן לשדרות הבנים, ואת מקטע שדרות הבנים בין ככר שאול עמור וכיכר העצמאות.
התכנית נועדה להסדיר סטטוטורית מסוף לתחבורה ציבורית, הכולל סככת המתנה, תחנות להעלאה והורדת נוסעים, ומתקנים נילווים לרווחת הנוסעים והנהגים לרבות מבנה הסעדה וחניות, אפשרות לטעינה חשמלית של אוטובוסים.

התכנית מרחיבה שטח ושימושי קרקע במסוף תחבורה מאושר על פי תכנית מס' ג/12569 - "מתחם השוק העירוני", מוסיפה זכויות בניה ביחס לתכנית המאושרת ג/12569, וכוללת צמצום קו הבניין מדרך מקומית מס' 7555.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מסוף תחבורה הבנים, מגדל העמק
ומספר התכנית		

מספר התכנית	221-0825661
-------------	-------------

שטח התכנית	24.901 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
קואורדינאטה X	222723
קואורדינאטה Y	731680

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשדרות הבנים (דרך מקומית מס' 7555), בין כיכר שאול עמור לכיכר העצמאות, ליד רחוב תשי"ג ומגרשי כדורסל, מגדל העמק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ליד שוק מגדל העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17455	מוסדר	חלק	77	75-76, 102, 104, 109, 114, 150, 158
17697	מוסדר	חלק		5-7, 10, 49
17700	מוסדר	חלק		28-29
17808	מוסדר	חלק		7, 11, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
221-0681312	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0681312. הוראות תכנית 221-0681312 תחולנה על תכנית זו.	8619	2842		02/01/2020
ג/ 12569	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12569 ממשיכות לחול.	5159	1516		13/02/2003
ג/ במ/ 160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 160 ממשיכות לחול.	4190			06/02/1994
ג/ במ/ 139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 139 ממשיכות לחול.	4139	4123		29/08/1993



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכה קוטלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מיכה קוטלר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/12/2022	דני רז	15: 26 04/01/2023	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	06/12/2022	משה לנר	14: 10 05/01/2023	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	06/12/2022	אלביר אנדריא	14: 06 05/01/2023	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	13	01/09/2019	חנוך בורגר	19: 45 13/04/2020	סקר עצים בוגרים-מסוף הבנים, מגדל העמק	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	06/12/2022	משה לנר	14: 12 05/01/2023	נספח עצים בוגרים-תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/01/2023	רמזי קעואר	15: 40 05/01/2023	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית מגדל העמק עיריית מגדל העמק		מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507774	04-6507755	arielt@migdal-haemeq.muni.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חב' יפה נוף- תחבורה, תשתיות ובניה בשם עיריית מגדל ה	חיפה	ביאליק	3	074-7880145		asafs@yefenof.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507774	04-6507755	arielt@migdal-haemeq.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכה קוטלר		מ.קוטלר, תכנון בע"מ	גת (קבוץ)	גת (קבוץ)	24	086871529		micha@mkotler.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	אלביר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	יגור	(1)		04-8662572		office@hbagro.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	משה לנר	80669	משה לנר אדריכלי נוף בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439		office@laner-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	דני רז	31134	רז ארכיטקטים בע"מ	חיפה	פינסקי דוד	13	04-8100578		danny@raz-arch.co.il

(1) כתובת : כתובת : קיבוץ יגור 3006500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מסוף לתחבורה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח", "פארק/גן ציבורי" ומ"דרך" ל"מרכז תחבורה" ומ"שטח ציבורי פתוח" ל"דרך".
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למרכז תחבורה הכולל חנויות והסעדה.
3. קביעת הוראות, עקרונות ותנאים למתן היתרי בניה ולביצוע.
4. קביעת זכויות בניה.
5. קביעת הוראות ואמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ובנוף עקב ביצוע הפרויקט ולשיקום נופי.
6. צמצום קו בניין מדרך מס' 7555 (רח' שד' הבנים) מ-10 מ' לקו בניין 'אפס'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מרכז תחבורה	1
דרך מאושרת	2 - 4
דרך מוצעת	5 - 7

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך וחניה ציבורית	85	0.34
דרך מאושרת	20,725	82.94
מסוף תחבורה	3,615	14.47
שטח ציבורי פתוח כולל הנחיות מיוחדות	564	2.26
סה"כ	24,989	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,024.46	80.42
דרך מוצעת	424.55	1.70
מרכז תחבורה	4,452.36	17.88
סה"כ	24,901.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	שימושים
	1. מתקנים, מבנים ורציפים להעלאת והורדת נוסעים, לרבות תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקני שירות. 2. מתקנים הדרושים לנוחות ולבטיחות הנוסעים, כגון מבנה המתנה לנוסעים, חנויות והסעדה, מעברים להולכי רגל, לרבות מקורים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני כרטוס, שירותים. 3. חניון תפעולי לאוטובוסים, כולל חניית לילה, חניון רכבים פרטיים עבור עובדי המקום. 4. מבנים לצורכי תפעול כגון: חדרי מנוחה לנהגי אוטובוסים, משרדים, מטבחון, שירותים, מבני עזר נוספים ככל שיידרשו. 5. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. 6. טיפול ופיתוח נופי, אמצעים להגנת הסביבה. 7. פתרונות ניקוז, כל מתקן הנדרש לצורך ניקוז. 8. שטחי התארגנות, מחנה קבלן לשם ביצוע העבודות להקמת מרכז התחבורה, מבנים ומתקנים הדרושים לשם כך, עירום זמני. 9. עמדות להטענה חשמלית לאוטובוסים, מתקנים הנדסיים, מבנים טכניים תומכים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. קו בניין קדמי למסוף התחבורה משדרות הבנים, דרך מקומית מס' 7555, יהיה 0 (אפס) כמפורט בטבלת זכויות הבנייה. ב. מיקום סופי של חדרי טכניים ייקבעו בשלב היתר הבניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, לרבות השימושים הבאים: א. מבני דרך, מתקני דרך, עבודות ושימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות הנוסעים והסביבה. ב. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. ג. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, הסדרת ניקוז וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח התוויית שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתוכנית זו, יידרשו לתיאום עם יזם התוכנית במטרה שלא לפגוע בביטחון המשתמשים במסוף התחבורה, נוחיות הקמתו, תפעולו ואחזקתו.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מוצעת
	כל השימושים המותרים בתחום "דרך מאושרת".
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כל ההוראות החלות על "דרך מאושרת".



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי
0	0	0	0	2			20	200	40	500	4508	1	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- (1) ניתן יהיה לנייד את זכויות הבנייה בין קומות המסוף ובין שטח עיקרי ושטח שרות.
- (2) יותר קירווי עבור מפלסי החניה באמצעים קלים ופרגולות מגוננות. שימוש באלמנטים קלים למטרות אלה לא יחשב בגובה הכולל של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. חיפוי המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים.
2. כלל חומרי הגמר יותאמו לשימוש מואץ.
3. יותר שימוש והתקנת פנלים פוטוולטאים על גג המבנה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. תאום תשתיות ומיקום סופי של חדרים טכניים לטעינה חשמלית עם הועדה המקומית מגדל העמק.
2. הגשת תכנית להתארגנות ולתפעול זמני של מרכז התחבורה בזמן עבודות הבניה והסלילה כתנאי לתחילת העבודות להקמת מסוף התחבורה. התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק, ואישורה יהווה תנאי מוקדם לתחילת ביצועה.
3. תנאי למתן היתר בניה ו/ או ביצוע פעולות בשטח יהיה תיאום עם משרד התחבורה והרשות הארצית לתחבורה ציבורית.

6.3

הוראות פיתוח

1. הצמחייה שתתוכנן תהיה בעלת אופי המתאים לאזור התוכנית ותכלול צמחים הדורשים אחזקה מינימלית לאורך זמן.
2. הטיפול הנופי יכלול שיקום של אתר ההתארגנות ומחנה הקבלן, אזורי העבודה ודרכי הגישה.
3. שיקום נופי יבוצע בתיאום עם עיריית מגדל העמק.
4. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, מיקום מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה.

6.4

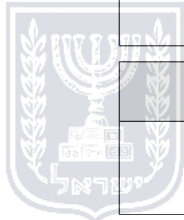
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. עבודות עפר והקמה - טרם תחילת עבודות העפר יסומנו קווי הדיקור של עבודות העפר.
2. דרכי גישה לאזור העבודה תתבססנה על דרכים קיימות או מתוכננות במסגרת התכנית. לא תותר פריצה של דרכים חדשות לצורך גישה אל אזורי העבודה אלא בתיאום הועדה המקומית מגדל העמק.
3. עבודות עפר - עודפי העפר יסולקו ליעדים מאושרים עפ"י כל דין. אתרים זמניים לאחסון עודפי עפר, ככל שיהיה בהם צורך (לפי סקר גיאופיזיים) ימוקמו, ככל הניתן, בתחום גבולות התכנית.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
2. ניקוז
א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי החניות והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
ב. תכנון שטחי הטיפול הנופי יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
ג. המתחם יכלול גינון, ככל שניתן על גבי מצעים המאפשרים חילחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	3. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק ובהתאם לתכנית ביוב.
6.6	הפקעות ו/או רישום
	תא שטח מס' 1 ביעוד "מרכז תחבורה" יופקע על פי דין ויירשם על שם מדינת ישראל ולא הרשות המקומית.
6.7	תשתיות
	ככלל, מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים, ובפרקי זמן שונים בין השלבים, בהתאם לצרכים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15