



**תכנית מס' מ/254 א' - הרחבת שטח מסחרי עין-שמר**

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מ/254 א' - הרחבת שטח מסחרי עין-שמר" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1000. (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. תקנון 7 עמודים.
- ב. תשריט, ערוך בקנה מידה 1:1000.
- ג. נספח בינוי, ערוך בקנה מידה 1:500 (מנחה).
- ד. נספח דרכים ותנועה, ערוך בקנה מידה 1:500, מחייב באשר למיקום כניסות ויציאות, כיווני תנועה אל/מן הפרויקט וכן באשר למספר מקומות החניה. התכנון הפנימי של החניות הינו מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. מש"ח 32 - עין שמר והסביבה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.
- ב. תכנית מס' מ/162 - אתר תיירות ושירותי דרך עין שמר, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3718 מיום 20.11.89.
- ג. תכנית מס' מ/162 א' - אתר תיירות ושירותי דרך עין שמר, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4231 מיום 21.7.94.
- ד. תכנית מס' מ/195 - תחנת תדלוק עין שמר, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4117 מיום 3.6.93.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. תמקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת צפונית ומערבית לצומת מנשה, ממערב לכביש הגישה לכרכור ולגן השומרון ובצמוד למרכז המסחרי הקיים של קיבוץ עין-שמר.

5. שטח התכנית

כ-65.64 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

|            |                      |
|------------|----------------------|
| גוש: 10073 | חלקי חלקות: 202, 198 |
| גוש: 10106 | חלקי חלקות: 50, 29   |
| גוש: 10114 | חלק מחלקה: 47, 30    |

7. בעל הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ עין-שמר.

8. יוזם התכנית

קיבוץ עין-שמר  
ד.נ. חפר 37845  
טל': 04-6374484, פקס: 04-6274072

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
רח' יפו 145 א' חיפה 35251  
טל': 04-8514999, פקס: 04-8514455

10. מטרת התכנית

הגדלת המרכז המסחרי הקיים של קיבוץ עין-שמר.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח חקלאי, שטח פרטי פתוח ודרך לשטח מסחרי.
- ב. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח.
- ג. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
- ד. קביעת השימושים המותרים, זכויות בניה, הוראות בניה ופיתוח השטח.
- ה. הסדרת הבניה הקיימת בתחום תחנת התידלוק לעניין קוי הבנין ושטחי שירות.

12. באור סימני התשריט

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| א. קו כחול עבה                                     | - גבול התכנית.                   |
| ב. קו כחול מרוסק                                   | - גבול תכנית מאושרת.             |
| ג. קו אדום עבה                                     | - גבול תחום שיפוט.               |
| ד. שטח צבוע אפור מותחם באפור                       | - שטח מסחרי.                     |
| ה. שטח צבוע באפור מותחם בסגול                      | - שטח לתחנת תדלוק.               |
| ו. שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה                   | - שטח פרטי פתוח.                 |
| ז. שטח צבוע ירוק                                   | - שטח ציבורי פתוח.               |
| ח. שטח צבוע כתום                                   | - אזור מגורים א' (במצב מאושר).   |
| ט. שטח צבוע ירוק                                   | - שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר).  |
| י. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע צהוב ולבן לסרוגין  | - שטח לתכנון מיוחד (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסרוגין | - שטח חקלאי (במצב מאושר).        |
| יב. שטח צבוע בחום בהיר                             | - דרך מאושרת ו/או קיימת.         |
| יג. שטח צבוע ורוד                                  | - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.      |
| יד. שטח מטוייט בקווים אדומים                       | - דרך לביטול.                    |
| טו. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך           | - מספר הדרך.                     |
| טז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך            | - קו בנין קדמי, במטרים.          |
| יז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך           | - רוחב הדרך, במטרים.             |
| יח. קו שחור עם משולשים שחורים                      | - גבול גוש.                      |

- יט. קו ירוק דק
- כ. קו ירוק מקוטע
- כא. קו שחור דק
- כב. מספר מוקף בעיגול ירוק
- כג. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע
- כד. מספר בן 3 ספרות
- כה. שטח מותחם בקו צהוב
- כו. קו אדום דק מרוסק
- גבול חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה לביטול.
- גבול מגרש.
- מספר חלקה רשומה.
- מספר חלקה רשומה לביטול.
- מספר מגרש.
- מבנה להריסה.
- קו בנין מציר דרך מסי 65.

### 13. שימוש בקרקע ובבניינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בניינים הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

### 14. רשימת התכליות

- א. שטח מסחרי
- מיועד לחנויות, בית קפה, מזנון, מסעדה, שטחים למכירת תוצרת חקלאית, שוק ארעי, בתי מרקחת, מחסנים (כחלק מהחנויות/מסעדות בלבד) וכל השירותים הנלווים, לחנית כלי רכב ומעבר תשתיות תת-קרקעיות.
- ב. שטח לתחנת תידלוק
- כ. שטח פרטי פתוח
- מיועד לשטחי גינון ופיתוח נופי, מגרשי משחק ושעשועים, מתקני ספורט פתוחים, סככות צל, פינות ישיבה ופיקניק, שבילי טיול ואופניים, דרכי שירות ולמעבר תשתיות תת-קרקעיות.
- ד. שטח ציבורי פתוח
- מיועד לגינון ופיתוח נופי ולמעבר תשתיות תת-קרקעיות. לא יותרו מגרשי משחקים ומתקני ספורט.
- ה. דרך
- כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
- שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

### 15. הפקעה ורישום

שטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק יופקעו וירשמו כלהלן:  
 דרכים מסי 65 ו- 6502 תרשמנה על שם מדינת ישראל.  
 השטח הציבורי הפתוח ודרך מסי 1 ירשמו על שם הרשות המקומית.

16. חלוקה

- א. השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט.
- ב. טרם הוצאת היתר בניה יוגש ויאושר ע"י הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם לתכנית זו.

17. טבלת זכויות והוראות בניה

| מרווחים (במטרים)      |                      |                                    |                                      | גובה הבנין בקומות ובמטרים | תכנית (משטח המגרש) | שטחי שירות                             | שטח בניה למטרות עקריות           | יעוד            |
|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------|--|----------------------------------|-----------------|
| דרום-מערב אחורי לביון | צפון-מערב צדדי לביון | דרום-מזרח (כביש מס' 65) צדדי לביון | צפון-מזרח קדמי לביון (כביש מס' 6502) |                           |                    |  |                                  |                 |
| 0                     | 0                    | 75 מ' מציר דרך מס' 65              | 10                                   | עד 2 ק' עד 10 מ'          | עד 45%             | 46% (כולל המבנים הקיימים לרבות סטויץ)* | 10,000 מ"ר (כולל המבנים הקיימים) | שטח מסחרי       |
| 0                     | 0                    | 0                                  | 10 משאבות 5 לגג                      | 1 ק' עד 5 מ'              | עד 40%             | -                                      | 1,240 מ"ר (כולל המבנים הקיימים)  | שטח לתחנת תדלוק |

הערות לטבלה

\* שטחי שירות - מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א, חדרי מדרגות ומבואות, חדרי מכונות, הסקה וקירור, חדרי אשפה וגז, מעברים פנימיים, מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט, מחסנים וכדומה. מתוך שטחי השרות הנ"ל 6450 מ"ר מיועדים לחניון בקומות עמודים מתחת למבנה המסחרי קיים ומוצע (כמסומן בנספח הדרכים והתנועה ובנספח הבינוי).

18. תכנית בינוי ופיתוח

היתר בניה בתחום התכנית, יוצא רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי לכל שטח התכנית שתציג את פריסת המבנים, גובהם, חזיתות, את הסדרי החניה והפריקה, תיאור גדרות, מתקני אשפה, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה). במסגרת תכנית הפיתוח, יובטח גינון השטחים שמסביב לבנינים ושטחי החניה. בתכנית הבינוי יצוין השטח המבונה והקיים בנפרד מהשטח המבונה המוצע החדש.

19. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. תנאי להיתר יהיה הריסת ופינוי המבנים, המשטחים והגדרות המסומנים להריסה בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתחום כביש מס' 65.
- ב. תנאי להיתר יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה לכל בינוי עפ"י זכויות הבניה שניתנו בתכנית זו יהיו:

1. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ לתכניות הסדרת צומת דרכים 65/6502 במתכונת סופית (2 נתיבים לפנייה שמאלה ממערב לצפון), כולל

הסדרת דרך מס' 6502 עד ל-100 מ' מצפון לצומת הכניסה למתחם והתקנת רמזור (אם יידרש) בצומת הכניסה למתחם.

2. לא תאוכלס כל בניה בפרויקט, אלא לאחר ביצוע השינויים בצומת דרכים 65/6502, כולל הרחבת דרך מס' 6502 והתקנת רמזור בצומת הכניסה למתחם (אם יידרש), עפ"י תכניות שיאושרו כמפורט בסעיף 19 (ג) (1) לעיל.

## 20. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. הבקשה להיתר בניה תכלול חזיתות של כל הבינוי המוצע במגרש, בהן יפורטו חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.

ב. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר.

## 21. הנחיות לטיפול נופי

במסגרת הבקשה להיתר תינתן התייחסות מיוחדת לטיפול נופי וגינון של החזית כלפי כביש מס' 65. לבקשה להיתר יצורף נספח פיתוח נופי וגינון מפורט, שיציג האמצעים להסתרה מקסימלית של חצר השירות והחניה התחתונה, כמו גם קירוי חצר השירות. הסתרת החניה התחתונה תיעשה באמצעות מילוי/סוללה.

## 22. חניה

מקומות החניה לשטח המסחרי יהיו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה עבור כל שימוש שיותר יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמי"ג-1983 ועידכונו מעת לעת. בהיתר הבניה יוצגו פתרונות החניה בהתאם לתקן ותנאי למתן ההיתר יהיה הבטחת ביצוע מקומות החניה. השלמת חניות עבור שטחי הבניה בתחום תחנת התדלוק תינתן בתחום המגרש המסחרי. בהיתר הבניה למגרש המסחרי יובטחו החניות הנדרשות עפ"י התקן לשימושים שבתחנת התדלוק.

## 23. תשתיות

### א. ביוב

אישור תכנית ביוב, המראה חיבור למערכת הביוב הקיימת של המועצה האזורית מנשה ו/או המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### ב. מים

אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית מנשה או מכל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה התחברות בפועל למערכת הביוב האזורית.

### ג. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה האזורית מנשה, יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה. הניקוז יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.

ד. הידרנטים  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. מקלטים / מרחב מוגן  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

## 24. חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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.

|  |         |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך על תילים חשופים                  | 2.0 מ'  |
| ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5.0 מ'  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)        | 21.0 מ' |

### הערה

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 25. נגישות

א. תיאסר נגישות ישירה לכלי רכב מדרכים מס' 65 ו-6502, אלא לפי המתוכנן בנספח התנועה.

ב. הסדרי התנועה הקיימים במתחם יבוטלו ויוסדרו מחדש בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית.

## 26. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

קיבוץ עין-שמר

קיבוץ עין-שמר

יוזם התכנית:

אין לבו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ עין-שמר

בעל הקרקע:

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח המלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרת או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מגילת המשטח התכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

יצחק ברוינד

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה  
תכנית ב. ע. מס' 10/254/א  
הומלץ להפקדה  
בישיבה מס' 110 ביום 14/2008  
יושב ראש הועדה  
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 10/254/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.6.08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10/254/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5852  
מיום 25.9.08

הודעה על הפקדת תכנית מס. 10/254/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5815  
מיום 5/6/2008

מספרנו: (45/D/102)  
תאריך: 3.10.04, 19.5.05, 6.9.05, 20.10.05, 2.11.05  
עדכון להפקדה: 11.10.06, 25.12.06, 19.3.07, 15.5.07, 17.7.07, 15.10.07  
עדכון למתן תוקף: 15.7.08