

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0415810

מ/מק/ 136 - עין שמר - מתחם אלון

חיפה

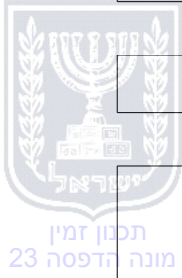
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. הוראות אלו אינן משנות את הוראות תכנית מ/254/א למעט המצויין במהות התכנית וכל התנאים הנדרשים (תנאים להוצאת היתר בנייה ותנאים תחבורתיים) נשמרים.
2. תכנית זו אינה משנה את היקף השטחים אשר אושר בתכניות קודמות (מ/195 ו-מ/254/א) במתחם המרכז המסחרי ותחנת הדלק, אלא מבצעת ניווד במסגרת השטחים המותרים לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מ/מק/136 - עין שמר - מתחם אלון

מספר התכנית 351-0415810

1.2 שטח התכנית 67.502 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

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 מנשה-אלונה

199500 קואורדינאטה X

707900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הכבישים 6502 ו-65.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10073 | מוסדר | חלק | | 198, 202 |
| 10106 | מוסדר | חלק | | 29, 103 |
| 10114 | מוסדר | חלק | | 58 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| מ/254 א | 103 - 100 |

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 | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תתל/ 38 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 38. הוראות תכנית תתל/ 38 תחולנה על תכנית זו. | 7160 | 1644 | 06/12/2015 |
| מ/ 195 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 195 ממשיכות לחול. | 4117 | 3142 | 03/06/1993 |
| מ/ 254 א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 254 א ממשיכות לחול, בדגש על הסדרי התחבורה שאושרו. | 5852 | 4844 | 25/09/2008 |



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 | | | | אבנר שר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | אבנר שר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | 1 | 14/05/2017 | דוד אלחנתי | 15/05/2017 | | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 22/12/2016 | עידו ייגר | 23/12/2016 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 22/08/2016 | אבנר שר | 22/08/2016 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 |
|----------------|------|-----------|---------------|--------------------------|---------|------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| | פרטי | עודד דגאי | | עין שמר - קרקעות בע"מ | עין שמר | (1) | | 072-2151469 | 04-6272991 | odagai@ein- shemer.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|--------------------------|---------|------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| פרטי | עודד דגאי | | עין שמר - קרקעות בע"מ | עין שמר | (1) | | 072-2151469 | 04-6272991 | odagai@ein- shemer.com |

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-----------|---------------|--------------------------|---------|-------------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| בעלים | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | 1 | 02-6583425 | 02-6583425 | |
| חוכר | עודד דגאי | | עין שמר - קרקעות בע"מ | עין שמר | (1) | | 072-2151469 | 04-6272991 | odagai@ein- shemer.com |

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|---|-----------|--------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אבנר שר | 26565 | אבנר שר אדריכלים בע"מ | קיסריה | טופז | 22 | 04-6261466 | 04-6261469 | office@sher-architects.com |
| אדריכל נוף | סוקר עצים | דוד אלחנתי | 81003 | דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ | רמות מנשה | (1) | | 04-9895705 | 04-9895707 | office@la-nof.co.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | עידו ייגר | | חלוי"א חברה למדידות והנדסה אזרחים בע"מ | אזור | המצודה | 27 | 03-5565717 | 03-5565744 | ido@halva85.com |
| מודד מוסמך | מודד | סביון שחם | 707 | חץ הצפון | טירת כרמל | הסדנא | 3 | 04-8580355 | 04-8580377 | raafat@hetz-hazafon.co.il |

(1) כתובת : קיבוץ.



משרד התכנון והדפסה
23



משרד התכנון והדפסה
23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

ניוד זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. העברת 341 מ"ר מתא שטח 200 (תחנת תדלוק) לתא שטח 100 (מסחר), ע"פ סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ב. שינוי הוראות בינוי כך שגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 12 מ' במקום 10 מ' ע"פ סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

67.502

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|--------|------------------------------|---------------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| זכויות קיימות בשטח מסחרי: 10,000 מ"ר | | 11,240 | | 11,240 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| זכויות קיימות למסחר בתחנת תדלוק: 1,240 מ"ר | | | | | | |
| התכנית מבקשת העברת 341 מ"ר ממסחר בתחנת תדלוק למסחר בשטח מסחרי. | | | | | | |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|----------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 601, 600 |
| דרך מאושרת | 501, 500 |
| מסחר | 100 |
| שטח פרטי פתוח | 401, 400 |
| שטח ציבורי פתוח | 301, 300 |
| תחנת תדלוק | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך ו/או טיפול נופי | 600 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 500 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מסחר | 100 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 300 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | תחנת תדלוק | 200 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | תחנת תדלוק | 200 |
| גבול מגבלות בניה | דרך ו/או טיפול נופי | 601 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 500 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר | 100 |
| גבול מגבלות בניה | שטח פרטי פתוח | 401 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 301 |
| גבול מגבלות בניה | תחנת תדלוק | 200 |
| גשר/מעבר עילי | דרך ו/או טיפול נופי | 600 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מאושרת | 501, 500 |
| להריסה | דרך ו/או טיפול נופי | 600 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------|---------------------|----------------|
| להריסה | דרך מאושרת | 501 |
| להריסה | מסחר | 100 |
| להריסה | שטח פרטי פתוח | 400 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 300 |
| להריסה | תחנת תדלוק | 200 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך ו/או טיפול נופי | 600 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מאושרת | 500 |
| קו מים 4" ומעלה | מסחר | 100 |
| קו מים 4" ומעלה | תחנת תדלוק | 200 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך ו/או טיפול נופי | 8,442 | 12.51 |
| דרך מאושרת | 17,527 | 25.97 |
| שטח לתחנת תדלוק | 3,970 | 5.88 |
| שטח מסחרי | 24,439 | 36.21 |
| שטח פרטי פתוח | 5,676 | 8.41 |
| שטח ציבורי פתוח | 7,448 | 11.03 |
| סה"כ | 67,502 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך ו/או טיפול נופי | 8,442.35 | 12.51 |
| דרך מאושרת | 17,526.87 | 25.97 |
| מסחר | 24,439.48 | 36.21 |
| שטח פרטי פתוח | 5,675.82 | 8.41 |
| שטח ציבורי פתוח | 7,447.64 | 11.03 |
| תחנת תדלוק | 3,964.17 | 5.87 |
| סה"כ | 67,496.32 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מסחר |
| 4.1.1 | שימושים |
| | חנויות, בית קפה, מזנון, מסעדה, שטחים למכירת תוצרת חקלאית, שוק ארעי, בתי מרקחת, מחסנים (כחלק מהחנויות/מסעדות בלבד) וכל השירותים הנלווים, לחניית כלי רכב ומעבר תשתיות תת קרקעיות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | נספח הבינוי שאושר בתכנית מ/254/ א ותכנית הבינוי שאושרה ע"י הוועדה המקומית הינם מחייבים, למעט גובה המבנים ב יעוד המסחרי, אשר יהיה 12 מ'. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | גינון ופיתוח נופי ומעבר תשתיות תת קרקעיות. לא יותרו מגרשי משחקים ומתקני ספורט. באזור המסומן כגבול מגבלות בניה ופיתוח: א. כל עבודה הטעונה היתר תאושר על ידי מתכנתת הוועדה, לאחר שזו נועצה בדבר עם יזם תכנית תתל/38. ב. יותרו שטחים לעירום זמני, לרבות העבודות והמתקנים הדרושים לביצוע עבודות זמניות להקמת הדרך, תחזוקתה ותפעולה, שטחי עירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוי וטיפול בחומרים אלו, העתקה של תשתיות הנובעת מביצוע תכנית תתל/38, למעט קווי מתח עליון ועל אגירת חומר עבודה, שינוי וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות ומעקפים זמניים לתקופת ביצוע העבודות על פי תכנית תתל/38, דרכי גישה לתחזוקת הדרך. עבודות לשיקום נופי ולהחזרת מצב לקדמותו בתום ביצוע הדרך. ג. שטחים למחנות עבודה ולהתארגנות קבלן: לרבות כל העבודות והמתקנים הנחוצים בשטחים אלה לצורך ניהול וביצוע הדרך, אחסון ועירום חומרי עבודה, שינוי וטיפול בחומרים אלו, חניות זמניות וחניות קבלן, והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע שלא יותרו בהם מגורים. ד. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ככל שהדבר נובע מביצוע הדרך ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. ה. עבודות עפר הנחוצות למערים עיליים, תת קרקעיים והסדרות נחלים. ו. טיפול ושיקום נופי. ז. הסדרת ניקוז ונחלים. ח. התניית דרכים חלקאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך. ט. הקמת מיוגונים אגוסטיים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | שטח פרטי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | שטחי גינון ופיתוח נופי, מגרשי משחק ושעשועים, מתקני ספורט פתוחים, סככות צל, פינות ישיבה ופיקניק, שבילי טיול ואופניים, דרכי שירות, מעבר תשתיות תת קרקעיות. |

| | |
|--|--|
| | <p align="center">שטח פרטי פתוח</p> <p>4.3</p> <p>באזור המסומן כגבול מגבלות בניה ופיתוח:</p> <p>א. כל עבודה הטעונה היתר תאושר על ידי מתכנתת הוועדה, לאחר שזו נועצה בדבר עם יזם תכנית תתל/ 38.</p> <p>ב. יותרו שטחים לעירום זמני, לרבות העבודות והמתקנים הדרושים לביצוע עבודות זמניות להקמת הדרך, תחזוקתה ותפעולה, שטחי עירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוי וטיפול בחומרים אלו, העתקה של תשתיות הנובעת מביצוע תכנית תתל/ 38, למעט קווי מתח עליון ועל, אגירת חומר עבודה, שינוי וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות ומעקפים זמניים לתקופת ביצוע העבודות על פי תכנית תתל/ 38, דרכי גישה לתחזוקת הדרך. עבודות לשיקום נופי ולהחזרת מצב לקדמותו בתום ביצוע הדרך.</p> <p>ג. שטחים למחנות עבודה ולהתארגנות קבלן: לרבות כל העבודות והמתקנים הנחוצים בשטחים אלה לצורך ניהול וביצוע הדרך, אחסון ועירום חומרי עבודה, שינוי וטיפול בחומרים אלו, חניות זמניות וחניות קבלן, והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע שלא יותרו בהם מגורים.</p> <p>ד. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ככל שהדבר נובע מביצוע הדרך ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ה. עבודות עפר הנחוצות למערים עיליים, תת קרקעיים והסדרות נחלים.</p> <p>ו. טיפול ושיקום נופי.</p> <p>ז. הסדרת ניקוז ונחלים.</p> <p>ח. התויית דרכים חלקאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך.</p> <p>ט. הקמת מיגונים אגוסטיים.</p> |
| | <p align="right">הוראות</p> <p>4.3.2</p> |
| | <p align="center">דרך מאושרת</p> <p>4.4</p> |
| | <p align="right">שימושים</p> <p>4.4.1</p> |
| | <p>דרך, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים:</p> <p>א. הסתעפויות ומחלפים; מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה ולריסון של מי הנגר; ניקוז והסדרת נחלים; דרכים חקלאיות; מעברים עיליים או תחתיים לקווי ומתקני תשתית; קירות תומכים; מתקני תאורה; איתות; מנהור וגישור, שילוט בקרה ותקשורת; חדרי חשמל ובקרה; שטחים לעירום עודפי עפר; שטחי התארגנות לביצוע המבנים והמתקנים בכביש.</p> <p>ב. העתקת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית תתל/ 38.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, פיסול ועיצוב סביבתי.</p> <p>ד. תחנת לרענון נהגים ללא כל שימושים מסחריים. תחנת רענון כוללת: ספסלי ישיבה, אלמנטי הצללה, שירותים (יבילים או קבועים), פח אשפה מוטמן, תאורה ופיתוח נופי.</p> <p>ה. מעברים חקלאיים המיועדים למעבר רכב חקלאי, רכבי שירות והולכי רגל.</p> <p>ו. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר ושטחי התארגנות לשם ביצוע הדרך והמבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות אגירת חומר עבודה, שינוי וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות לתקופת ביצוע העבודות, דרכי גישה לתחזוקת הדרך, הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע אשר לא יותרו בהם מגורים, או מתקנים זמניים לייצור בטון ומגרסות.</p> |
| | <p align="right">הוראות</p> <p>4.4.2</p> |



| | |
|--|---|
| 4.4 | דרך מאושרת |
| <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה ו/או אישור להתווית דרכים, דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את כביש 65, יהיה תיאום עם יזמי תכנית תתל/ 38, והכל בלבד שלא ייפגעו הבטיחות, בטחון הנוסעים בכביש 65 ואפשרות הקמתו, תפעולו ואחזקתו.</p> | |
| 4.5 | דרך ו/או טיפול נופי |
| 4.5.1 | שימושים |
| <p>א. כל השימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת.</p> <p>ב. עבודות שיקום נופי כמצויין בתכנית תתל/ 38.</p> | |
| 4.5.2 | הוראות |
| <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>כל ההוראות הכלולות ביעוד דרך מאושרת.</p> | |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ככל הניתן תימנע פגיע בעצים ובערכי טבע בחציבות בשולי הדרך. מדרונות במילוי ישתלבו עם טופוגרפיה קיימת ובמידת הצורך ייוצבו ע"י מגוון אמצעים לייצוב, ככל שניתן תוך שימוש באמצעים ירוקים כגון ייצוב צמחי.</p> <p>ב. קטעי הברמות בחציבה ומדרונות במילוי יחופו באדמת חישוף מקומית/ חקלאית.</p> <p>ג. עמודי תאורה ימוקמו כך שהפגיעה הנופית תמוזער ותוך התייחסות למסדרונות אקולוגיים.</p> <p>ד. לפני ביצוע עבודות עפר, יבוצע חישוף הקרקע העליונה בין קווי הדיקור המתוכננים. אדמת החישוף תיערם ותאוחסן לצורך חיפוי מדרונות במילוי וחיפוי ברמות בחציבה. מיקום ערמות אדמת החישוף ייעשה בתיאום עם מפקח הות"ל שימונה ע"י מתכנתת הוועדה, ומפקח סביבתי מטעם יזם תתל/ 38. האדמה תשמש לחיפוי שטחים מגוונים וכן לחיפוי שטחים חקלאיים באזורים מהם נלקח העפר.</p> <p>ה. יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה באפיק נחל עירון וגדותיו, כדוגמת גידור אזורים לשימוש, מניעת פגיעה בצמחייה ייחודית וכד'.</p> <p>ו. דרכים זמניות חדשות שייפרצו לצורך העבודה, ישוקמו על פי תכנית שיקום נופי, בהתאם לשימוש המקורי.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי לקבלת היתר ו/או אישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע להתוויית דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך ו/או לטיפול נופי בתחום החוצה את השטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי, יהיה תיאום עם יזם תכנית תתל/ 38, והכל בלבד שלא תיפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, אפשרות הקמתה, תפעולה ואחזקתה.</p> |
| 4.6 | תחנת תדלוק |
| 4.6.1 | שימושים |
| <p>תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמא/ 18 על תיקוניה: מכירת דלקים, שמנים וקרוסין, רחיצת רכב, סיכה ותיקונים קלים, משרד, מסעדה, שטח למשאבות, מיכלים, מחסן, משטחי תמרון וחניה,</p> | |

| | |
|-------------------|--------------|
| תחנת תדלוק | 4.6 |
| גינון וכו'. | |
| הוראות | 4.6.2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 |
|---------------|-------|------------|-----------|------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------|-----------------|---------|------------|------------|
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כלאי | | | | | | |
| 10 (4) | 0 (3) | 75 (2) | 0 (1) | 2 | 12 | 45 | 11294 | 10341 | 24553 | 100 | מסחר | מסחר |
| 10 (6) | 0 (3) | 0 (5) | 0 (1) | 2 | 5 | 40 | | 899 | 3970 | 200 | תחנת תדלוק | תחנת תדלוק |

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

הערה ברמת הטבלה:

בכל הנוגע לקווי הבניין המצויינים בתכנית יש להתחשב במגבלות תתל/ 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכיוון צפון מערב.
- (2) לכיוון דרום מזרח - מציר דרך 65.
- (3) לכיוון דרום מערב.
- (4) לכיוון צפון מזרח - דרך 6502.
- (5) לכיוון דרום מזרח.
- (6) לכיוון צפון מזרח - דרך 6502. לגג משאבות יותר קו בנין 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות

א. כל המגבלות והנחיות העיצוב הנופי מתוקף תתל/ 38 חלות גם בתכנית זו.
 ב. עד למימוש בפועל של תתל/ 38 ניתן להשתמש ביעודי הקרקע כפי שאושרו בתכנית מ/ 254/א.

6.2 הפקות ו/או רישום

שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק יופקעו וירשמו כלהלן:
 א. דרכים מס' 65 ו-6502 ירשמו על שם מדינת ישראל.
 ב. יבוצעו הפקות ורישום במסגרת תתל/ 38.

6.3 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 - לפחות 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אוויריים - לפחות 1.5 מ'
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - לפחות 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - לפחות 11.0 מ'
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - לפחות 21.0 מ'
 במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים 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 עליון 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 האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4 פיתוח סביבתי

במסגרת הבקשה להיתר תינתן התייחסות מיוחדת לטיפול נופי וגינון של החזית כלפי כביש מספר 65. לבקשה להיתר יצורף נספח פיתוח נופי וגינון מפורט, שיציג את האמצעים להסתרה מירבית של חצר השירות והחניה. הסתרת החניה התחתונה תיעשה באמצעות מילוי/סוללה.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
 ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור משרד התחבורה שהתכנית תואמת

| | |
|----------------------------------|------------|
| 6.5 תנאים למתן היתרי בניה | 6.5 |
| לתתל/ 38. | |

| | |
|---|------------|
| 6.6 תשתיות | 6.6 |
| <p>א. אישור תכנית ביוב, המראה חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. ניקוז המגרשים יהיה בהתאם להוראות תמא/ 34.</p> | |

| | |
|--|------------|
| 6.7 דרכים תנועה ו/או חניה | 6.7 |
| <p>א. מקומות החניה לשטח המסחרי יהיו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה עבר כל שימוש שיותר יהיה בהתאם לתקנון התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמי"ג-1983 ועדכוני מעת לעת. בהיתר הבניה יוצגו פתרונות החניה בהתאם לתקן ותנאי למתן ההיתר יהיה הבטחת ביצוע מקומות החניה.</p> <p>ב. השלמת חניות עבור שטחי הבניה בתחום תחנת התדלוק תינתן בתחום המגרש המסחרי. בהיתר הבניה למגרש המסחרי יובטחו החניות הנדרשות על פי התקן לשימושים שבתחנת התדלוק.</p> <p>ג. תיאסר נגישות ישירה לכלי רכב מדרכים מס' 65 ו-6502, אלא לפי המתוכנן בנספח התנועה.</p> <p>ד. הסדרי התנועה הקיימים במתחם יבוטלו ויוסדרו מחדש בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית.</p> <p>ה. לאחר ביצוע תתל/ 38 ושינויי הכניסה למתחם יש להגיש היתר לנספח תנועה וחניה מעודכן שיתייחס לכניסה החדשה ע"פ תתל/ 38 ושינויי מערך התנועה במתחם תחנת הדלק והשטח המסחרי ואשר יקבל את אישור משרד התחבורה.</p> | |

| | |
|---|------------|
| 6.8 היטל השבחה | 6.8 |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי חוק. | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|-------------------------|
| 1 | הריסת שטחי התארגנות וחניה לצרכי הבנייה, המהווים מכשול ומטרד לביצוע התתל/ 38 | עד לתחילת ביצוע תתל/ 38 |
| 2 | בקשה להיתר בניה לאישור הסדרי התנועה החדשים | עם ביצוע תתל/ 38 |

7.2 מימוש התכנית

| |
|--|
| |
|--|