

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0696492

עין שמר - ניווד שטחים במתחם 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, מ/254/א, ומ/מק/136-ו) במתחם המרכזי המסחרי ותחנת הדלק, אלא מבצעת ניווד במסגרת השטחים המותרים לבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

עין שמר - ניווד שטחים במתחם אלון

351-0696492

**מספר התכנית**

67.502 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (א) (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	204-209	29
10114	מוסדר	חלק		58

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
601 - 600, 501 - 500, 401 - 400, 301 - 300, 200, 100	351-0415810
103 - 100	מ/254 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
351-0415810	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 351-0415810 ממשיכות לחול.	7524	6667	12/06/2017
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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר שר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר שר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 37 29/10/2019	דוד אלחנתי	27/10/2019	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 07 27/07/2020	עידו ייגר	10/03/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		16: 54 10/09/2019	אבנר שר	10/09/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			עין שמר אלון החזקות 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			עין שמר אלון החזקות 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	תיאור	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				עין שמר אלון החזקות 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@lanof.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	ראפת שאהין	1047		טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	raafat@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: קיבוץ.



מנהל הדפסה 16



מנהל הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

העברת 80 מ"ר מתא שטח 200 (תחנת תדלוק) לתא שטח 100 (מסחר), ע"פ סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
36.21	24,439	מסחר
8.41	5,676	שטח פרטי פתוח
11.03	7,448	שטח ציבורי פתוח
5.88	3,970	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>67,502</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.52	8,442.42	דרך ואו טיפול נופי
25.92	17,481.46	דרך מאושרת
36.23	24,439.47	מסחר
8.41	5,675.85	שטח פרטי פתוח
11.04	7,447.56	שטח ציבורי פתוח
5.88	3,964.17	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>67,450.93</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	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.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 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' כפי שאושר בתכנית 351-0415810.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	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, חניית זמניות וחניית 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. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך. ט. הקמת מיגונים אקוסטיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי גינון ופיתוח נופי, מגרשי משחק ושעשועים, מתקני ספורט פתוחים, סככות צל, פינות ישיבה ופיקניק, שבילי טיול ואופניים, דרכי שירות, מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.3	שטח פרטי פתוח
	<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. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך.</p> <p>ט. הקמת מייגונים אקוסטיים.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</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, מייגונים 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>
4.4.2	הוראות
א	דרכים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה ו/או אישור להתוויית 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>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.5 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>א. כל השימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת. ב. עבודות שיקום נופי כמצויין בתכנית תתל/ 38.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א כל ההוראות הכלולות ביעוד דרך מאושרת.</p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></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. ב. קטעי הברמות בחציבה ומדרונות במילוי יחופו באדמת חישוף מקומית/ חקלאית. ג. עמודי תאורה ימוקמו כך שהפגיעה הנופית תמוזער ותוך התייחסות למסדרונות אקולוגיים. 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 החישוב 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. ה. יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה באפיק נחל עירון וגדותיו, כדוגמת גידור אזורים לשימוש, מניעת פגיעה בצמחייה ייחודית וכד'. ו. דרכים זמניות חדשות שייפרצו לצורך העבודה, ישוקמו על פי תכנית שיקום נופי, בהתאם לשימוש המקורי.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>4.6 תחנת תדלוק</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <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, גינון וכו'.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>

## 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								
				עיקרי	שרות							
קדמי												
10 (4)	0 (3)	75 (2)	0 (1)	2	12	45	11294	10421	24553	100	מסחר	מסחר
10 (6)	0 (3)	0 (5)	0 (1)	2	5	40		819	3970	200	מסחר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b></p> <p>א. כל המגבלות והנחיות העיצוב הנופי מתוקף תתל/ 38 חלות גם בתכנית זו.                  ב. עד למימוש בפועל של תתל/ 38 ניתן להשתמש בייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכנית מ/ 254.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>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 הפקעות ורישום במסגרת תתל/ 38.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פיתוח סביבתי</b></p> <p>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. מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.                  ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור משרד התחבורה שהתכנית תואמת לתתל/ 38.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<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>	

<b>6.7</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
<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 ועדכונים 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 ושינוי מערך התנועה במתחם תחנת הדלק והשטח המסחרי ואשר יקבל את אישור משרד התחבורה.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי חוק.</p>	

<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. עבור בנייה חדשה במקום המבנים המסומנים להריסה יש לערוך סקר קרקע.</p> <p>ב. ככל שבמבנים להריסה קיים אסבסט יש לנהוג העת ההריסה בהתאם להנחיות הר"מ: אסבסט - כהגדרתו בתקנות הבטיחות בעבודה התשמ"ד 1984.</p> <p>1. לא יינתן היתר לבניה באסבסט, למעט היתר להריסת בנין או חלק מבניין העשוי אסבסט או לפינוי אסבסט מהנכס.</p> <p>2. כל בנין או חלק מבניין העשוי אסבסט, וכל מקום בנכס שמצוי בו אסבסט יסומנו בצבע כתום בתכניות היתר הבניה, כן יצינו על גבי תכניות הבניה סוג האסבסט כמותו ומצבו הפיזי.</p> <p>3. בבקשה להיתר להריסת בניין או חלק מבניין העשויים אסבסט, לפינוי של אסבסט מנכס, או לבניה בחלק מבניין או בקרקע בהם מצוי אסבסט, ייקבע כי תנאי לביצוע העבודה הוא קבלת אישור הוועדה הטכנית לפי תקנה 29(ה) לתקנות אבק מזיק.</p>	

## 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



27 אוקטובר 2019  
428-19

לכבוד : הועדה המקומית מנשה אלונה

**הנדון: ניוד שטחים מרכז מסחרי עין שמר**

**תב"ע מקומית מס' 351-0696492**



הנני מאשרת כי לא חל שינוי בנספח העצים שאושר בתכנית מס' 351-0415810



בברכה ובכבוד רב

נאווה דאהן- עורכת נספחי עצים

משרד דוד אלחנתי אדר' נוף בע"מ.

**העתק:**

אד' הילה פולברניס-- אבנר שר אדריכלים בע"מ

עודד דגאי

