

מרחב תכנון מקומי עירון
תחום שיפוט מועצה מקומית ערעה

שינוי תכנית מיתאר מקומית

תכנית מס' ענ/ 322 א' - זעוד שטח למרכז מסחרי

ותחנת תדלוק פנימית בערעה

הוראות התכנית

מאי 1996

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר ענ/322 א' - יעוד שטח למרכז מסחרי ותחנת תדלוק פנימית בערערה" והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה ורציף בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

תכנית זו מלווה בנספח בינוי הנקרא: תשריט בינוי, תנועה וחניה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה, לתכנית ענ/124 - תכנית מתאר ערערה אשר אושרה בתאריך 25.1.96 ופורסם בי.פ. 4374.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית קודמת, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

מצפון לכביש הכניסה הראשי למרכז ערערה וגובל עימו.

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש 12165 חלק מחלקות 57, 65.

5. שטח התוכנית

א. שטח התוכנית הוא כ - 5.1 דונם.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמותחם בקו כחול עבה ורציף על גבי התשריט.

7. יוזם התוכנית: מר מחמד רשיד יונס, ת.ד. 96, ערערה.

8. בעלי הקרקע: מר רשיד יונס, ערערה.

9. המתכנן: אדר' אלה מאור, קרן היסוד 64 קרית ביאליק. טל' 8765174

10. מטרת התכנית

10.1 שינוי סיווג הקרקע הכלולה בה מאזור מגורים עפ"י תכנית ענ/124 לאזור מרכז מסחרי ותחנת תדלוק, לשם הקמת בנין למסחר, משרדים, חניון רכב, תחנת תדלוק פנימית ושרותים נלווים.

10.2 קביעת שטחי הבניה המותרים והנחיות נוספות לבניה, כולל הוראות לעיצוב המבנה וסידורי התנועה בו.

11. ביאור סימני בתשריט

פירוש הסימון

הסימון

גבול התכנית
 מרכז מסחרי ותחנת תדלוק פנימית
 אזור מגורים א'
 שביל גישה
 דרך קיימת או מאושרת
 הרחבת דרך
 גבול חלקה רשומה
 מספר חלקה רשומה ללא שינוי
 גבול מגרש לביטול
 מספר מגרש לביטול
 מספר הדרך
 מרווח קידמי
 רוחב הדרך
 קו חשמל עילי

קו כחול כהה
 שטח צבוע אפור
 שטח צבוע כתום (במצב קיים)
 שטח צבוע ירוק ואדום לסרוגין
 שטח צבוע בחום
 שטח צבוע אדום
 קו ירוק רצוף
 מספר בצבע ירוק בתוך עיגול
 קו שחור מקוטע
 מספר בתוך עיגול מקוטע
 ספרה שחורה ברבע עליון
 של עיגול ספרה אדומה
 ברבע הצדדי של עיגול
 ספרה אדומה ברבע התחתון
 של עיגול
 קוים אדומים ושתי נקודות

12. השימוש בקרקע והנחיות להוצאת היתרי בניה

12.1 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו, לכל שימוש שהוא, אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

התכלית

האזור

מיועד לחנויות, חנויות כל בו, בתי קפה, מסעדות מזנונים, בנקים, משרדים, מרפאות רופאים, חניון רכב מבונה ותחנת תדלוק פנימית.

מרכז מסחרי ותחנת תדלוק פנימית

תחנת התדלוק הפנימית תמוקם במפלס חניון הרכב המקורה ותהיה מטיפוס א', בהתאם להוראות ת.מ.א. 18.

מיקום צינורות האיורור למכלי הדלק, יהיו במרחק של 40 מ' מבניני מגורים, כמסומן בתשריט.

12.2 הבקשה להיתר בניה למרכז המסחרי ותחנת התדלוק תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום ומפגעים אחרים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. האמצעים יתחשבו בהיות האתר ממוקם באיזור רגיש ביותר לזיהום מי תהום.

תנאי להוצאת היתר בניה הינן קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לאמצעים המוצעים כמוגדר לעיל.

13. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר יהיה בהתאם לכללים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים התשנ"ב - 1992.

13.1 שטח הבניה ל"מטרות עיקריות", בהתאם לתקנות אלו, בכל הבנין לא יעלה על 100% משטח המגרש. עד 5% משטח זה מותר שיהיה מתחת לכניסה הקובעת לבנין. שטח הבניה העיקרי בבנין יכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא "שטחי שרות" שיפורטו להלן:

13.2 שטח הבניה הכלולים ב"שטחי שרות" יהיו:

א. לבטחון ובטיחות

1. השטח המזערי הנדרש למקלט או מרחבים מוגנים ולחלקים ומתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות, ובלבד שאינם משמשים לאחת המטרות המוגדרות כ"עיקריות" עפ"י תקנות חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992.
2. גודל השטח המזערי הנ"ל ייקבע עפ"י דרישות ותקנות הגורמים האחראיים לבטחון ובטיחות הג"א ומכבי-אש.

ב. מערכות טכניות ומתקני שרות

1. שטח חלל המשמש למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וברומה לכך.
2. על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית של המבנה הנ"ל, שזהו השטח המזערי הנדרש למטרה המבוקשת ובתנאי שגובה החלל לא יעלה על 2.2 מטר מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנע מהנדס הועדה המקומית כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

ג. חניה

1. שטח לחניה מקורה הנדרש על פי תקן חניה ארצי, לרבות דרכי גישה ורמפות בתנאי שגובה קומת חניה, מרצפה לתחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מטר.
3. מהנדס הועדה רשאי לאשר שינוי בגובה, הכל עפ"י מפרט טכני שיוגש לאישור מהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר בניה.
4. מהנדס הועדה רשאי לאשר שינוי בגובה החניון במקרה של התקנת מכפילי חניה, ובתנאי, שהחניות הנוקפות על גבי מכפילי חניה לא יכללו במנין החניות הדרושות עפ"י התקן.

ד. חדר מדרגות

1. שטח חדר מדרגות או דרגנוע שאיננו חדר מדרגות שירות או חירום בשיעור של עד 25 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.
2. שטח חדר מדרגות שירות או חירום, בשיעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה, או השטח המזערי הנדרש ע"י התקנות.

ה. מבואות קומתיות (לובי)

שטחי המתנה למעליות בגודל כפול משטח פירי המעליות בכל קומה.

1. אחסנה

שטח המיועד לאחסנה שתשמש לתחזוקת הבנין בלבד, בשיעור של 1.5% מהשטח העיקרי, בקומה תת-קרקעית.

13.3. שטחים שאינם כלולים בחישוב השטח

בחישוב שטח הבניה לא יכללו השטחים הבאים:

1. מעברים בקומות המסחר, שרוחבם מעל 16 מ', בתנאי שתרשם הערה בלשכת רשם המקרקעין כי יש לציבור זכות מעבר לצמיתות במעברים אלה.

2. שטח מכוסה בגגון הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבנין, שהוא מפולש לחלוטין ב-50% מהיקפו בגודל שלא יעלה על 20 מ"ר לבנין. ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות.

3. רצפת החלל המרכזי של הבנין והחלל שמעליו העולה לגובה שלוש קומות והמקורה בגג שקוף.

4. חניות תפעוליות לא מקורות.

14. מספר הקומות וגובה מוחלט של הבנין

הבנין יהיה בן 2 קומות מעל שתי קומות חניה ולא יותר מ-13.5 מ', מדוד מרצפת מפלס הכניסה (מפלס הרצפה נמצא בגובה מוחלט 161.5 מ').

15. קוי בנין ומירווחים

קוי הבנין והמירווחים יהיו כלהלן:

קו בנין קדמי לכיוון הרחוב הראשי (לדרום) - 5.0 מ'.

המירווח לכיוון חלקה 56 (מערב) - 4.0 מ'

המירווח לכיוון צפון - לא פחות מ- 5.5 מ', כמסומן בתשריט.

המירווח כלפי מערב - לא פחות מ- 4.0 מ'

הוראות אלה של קוי בנין ומירווחים לא יחולו על רמפות לרכב.

16. התאמת היתר הבניה לנספח הבינוי

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהתאמתו לנספח הבינוי המצורף.

יהיה זה בסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לאשר סטיות קלות מנספח הבינוי בתנאי שלא יהיה בכך משום שגנוי לתפיסה התכנונית של הבנין המוצגת בנספח הבינוי.

17. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה - 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית ערעה.

דרך מס' 2, המקשרת את השטח המיועד למרכז מסחרי והדרך ממזרח, הינה דרך פרטית שאינה מיועדת להפקעה ונשארת באחריותם ואחזקתם של בעלי הקרקע.

18. חלוקה חדשה

שטח התכנית המיועד למסחר ות.ת. פנימית (השטח הצבוע אפור בתשריט) מיועד לרישום בלשכת רשם המקרקעין כחלקת רישום אחת.

על היזמים או מגישי היתר הבניה יהיה להגיש תשריט איחוד וחלוקה לועדה המקומית בטרם הוצאת היתר הבניה.

19. פיתוח המגרש

א. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה ותאורה, גישה ויציאה משטחי החניה, שבילים מדרגות, רמפות לרכב, מעקות, גדרות וכד'.

20. תנועה חניה

א. הכניסה לרכב פרטי ורכב תפעולי לבנין תהיה מהדרך הראשית (חלקה 65).

ב. שטחי החניה המקורה, הרמפות והנתיבים של הגישות והיציאות, יבוצעו עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה ובהתאם לנספח הבינוי המצורף. טעינה פריקה ואחסנה יבוצעו רק בתחומי המגרש ולא תותר פריקה, טעינה ואחסנה בחזית הבנין.

21. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

א. לא תותרנה התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

ב. גדרות, מעקות וסבכות יוקמו רק עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה. גדרות מעקות וסבכות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחמרי גלם עמידים המשתלבים בחומרי הגמר של המבנים, עפ"י אישור מהנדס המועצה.

ג. לא תותר התקנת שילוט ופרסומת על חזיתות המבנה אלא עפ"י תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

ד. חומרי הגמר של המבנה יהיו: זכוכית, אבן ואלמניום.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא תותר התקנת כבלי חשמל עיליים בתחום התכנית, לגבי קווי חשמל עיליים קיימים יחולו הכללים הבאים:
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת קוי חשמל עיליים.
- ג. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק

סוג קו החשמל

2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	בקו מתח עליון 110 ק"ו - 150 ק"ו
10 מ'	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ד. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. איון לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת הסכמה מחברת חשמל.

ה. לא יותר חיבור חשמל לבנין אלא באמצעות כבל תת קרקעי.

23. תחנות טרנספורמציה

על מגישי הבקשה להיתר בניה לכלול בתכנית תחנת טרנספורמציה פנימית, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

24. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט או מרחב מוגן, בהתאם לדרישות מפקדת פיקוד העורף, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס מפקדת פיקוד העורף.

25. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס המועצה המקומית.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים המקומית.

ג. ביוב

1. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מהנדס המועצה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. סילוק אשפה

סידורי סילוק האשפה והמתקנים הסיניטריים בבנין יהיו לשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית.

ח ת ל מ ו ת

מיש
בא הוירק

אלה מאור אדריכלית
קרן היסוד 64 ק. ביאליק
טלמקס. מערך 8765174
בית 8769778

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ט-322

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 124 מיום 2.4.95

הינד עזרון
מנהל/תחזוקה
מנהל/ועדת עירון
2.2.97

ישב ראש הוועדה
ישב ראש המועצה
לתכנון ובניה עירון
מוסספא ג'מאל

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ט-322

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.12.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ט-322/16

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4448

מיום 13.10.96

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____