

3002735

מחוז חיפה

מרכז תכנון מקומי - עירון

כפר קרע

תכנית מסי ענ/146 / א' :

"מרכז עסקים מסחר ותחנת תדלוק על דרך 30 בכפר קרע  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ענ/146"

אוקטובר 1994

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - עירון

כפר קרע

תכנית מס' ענ/146 א':

"מרכז עסקים מסחר ותחנת תדלוק על דרך 30 בכפר קרע  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ענ/146"

תקנון

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ענ/146 א': מרכז עסקים מסחר ותחנות תדלוק.  
על דרך 30 בכפר קרע המהווה שינוי לתכנית מתאר ענ/146" (להלן: "תכנית")  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף התשריט הוא  
בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .  
תכנית הבינוי המוצעת מחייבת .

2. מקום התכנית:

מחוז: חיפה

נפה: חדרה

מקום: כפר קרע על כביש 30

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 12130 , חלק מחלקה: 1 , 30

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:  
ג/569 א' - תכנית מתאר כפר קרע שפורסם ב-י.פ. מס' 2888 מתאריך 6.1.83  
ענ/146 - שפורסם ב-י.פ. מס' 1910 מ-31.1.88

5. שטח התכנית:

8100 מ"ר בקרוב .

6. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט .

7. בעלי הקרקע:

סעאבנה אחמד עבדול ג'באר .

8. יוזמי התכנית:

סונול ישראל בע"מ .

9. מטרת התכנית:

שינוי יעוד הקרקע מתחנת תדלוק לאזור מסחרי , עסקים ותחנת תדלוק .

הסימון

- קו כחול עבה
- שטח צבוע אפור מוקף סגול
- שטח צבוע אפור עם קוים באפור כהה מותחם
- אפור כהה
- קו כחול מרוסק
- שטח צבוע חום
- צבע כתום
- פסים ירוקים באלכסון
- קו אדום
- קו אדום מרוסק
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
- מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
- מספר שחור ברבע העליון של העיגול
- מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
- מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול
- ספרה רומית בשחור

פירוש הסימון

- גבול התכנית
- איזור לתחנת תדלוק
- איזור עסקים ומסחר
- גבול תכנית מאושרת.
- דרך קיימת או מאושרת
- אזור מגורים
- אזור חקלאי
- קו רחוב
- קו בנין
- גבול גוש
- מספר חלקה רשומה.
- מספר הדרך
- רוחב הדרך
- קו בנין
- מספר מגרש חדש

11. טבלת שימושים ורשימת תכליות:

א. תחנת תדלוק הכוללת מתקנים לאספקת דלק לרחב יהא משקלו אשר יהא , שרותי סיכה , מתקנים לתיקון תקרים , חשמלאות רכב ומתקנים לשרותי רכב וכיוצא בזה למעט מתקנים למכונאות רכב , פחחות , צביעה , תיקון קפיצים ולכבידות רכב ושל בדיקת עשן ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים. כמו כן מותר לפקים קיוסק או מזנון .

ב. באזור מסחר ועסקים - תותר הקמת מסעדה , חנויות , משרדים ושימושים המותרים בהתאם ל ג-569 א' וכן התווית דרכי גישה פנימיות וחנויות לרכב.

12. הוראות בניה:

יעוד השטחים

יעוד השטח	שטח במ"ר	שטח ב - %
שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך	3440	42.5 %
שטח למסחר ועסקים	2980	35.8 %
שטח דרכים	1680	20.7 %
סה"כ שטח התכנית	8100	100 %

- א. בתחום שטח התחנה מותר לבנות סה"כ 10% ( % בניה עיקרי ) ב-2 קומות כך שגובה הבניה לא יעלה על 8.0 מ' , הגג מעל המשאבות לא יעלה על 6.0 מ' . % בניה חלקי שירות: 10% משטח המגרש או 50% משטח בניה עיקרי .
- ב. בתחום שטח עסקים ומסחר מותר לבנות 15% ( % בניה עיקרי ) בשתי קומות , גובה הבניה לא יעלה על 8.0 מ' , גובה מבנים לשרותי דרך 6.0 מ' . % בניה חלקי שירות : 10% משטח המגרש או 50% משטח בניה עיקרי .
- ג. קוי בניה: קדמי 5.0 מ' , צדדי 4.0 מ' , אחורי 4.0 מ' .
- ד. תשמר מגבלה של 40.0 מ' בין כל פתח יניקה לבניני מגורים קיימים ו/או מתוכננים .

13. חישוב אחוזי בניה:

שטח המגרש ממנו יחושב שטח הבניה המותרת יהיה שטח המגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.  
חישוב אחוזי בניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה.  
חישוב אחוזי בניה בהיתרים ובתוכניות התשנ"ב 1992.

14. שרותים:

- א. אספקת המים תיעשה מרשת המים המקומית של המועצה המקומית כפר קרע.
- ב. תכנית הביוב תיעשה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. קו הביוב יחובר לרשת הביוב של המועצה המקומית כפר קרע.
- ג. הידרנטים יותקנו בשטח על פי דרישת כיבוי אש.
- ד. סילוק הפסולת יתואם עם המועצה המקומית כפר קרע.

15. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה 1983: התקנת מקומות חניה.

16. הוראות בדבר רחוק מבנים מקווי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים.
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 33 קו	5.0 מטרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. עמודי חשמל שימצאו בתחום הכביש עקב ממוש התכנית, יועברו על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית לקו רחוב חדש.

17. מקלטים:

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של מהנדס הג"א.

18. גדר הפרדה:

בחזית התחנה תוקם גדר מפרידה בין המדרכה למגרש התחנה על חשבון יזמי ו/או מבצעי התכנית.

19. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.20. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות כהרחבה מוצעת של דרכים קיימות מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תוך שנתיים מיום אישור תוכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

- א. היתרי בניה ינתנו עלפי תכנית בנוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל המגרש, אשר תכלול פתרון גישות - אספקה ופריקה, פתרון חניה, המקלוט, אשפה וגידור. כפי הצורך יידרשו גם תכניות וחתכים דרך המבנה כנספחים לתכנית הבינוי.
- ב. לכל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תוגש מפה מצבית לשטח המגרש נשוא הבקשה.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תהיה כפופה לתכנית זו כגון: אחוזי בניה, מרווחים וכד'.  
ד. יוכן דו"ח השפעות סביבתיות ע"י היוזם בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לפני הוצאת היתר הבניה, לא יוצא היתר בניה בטרם יוגש הד"ח האמור.

בעלי הקרקע

יוזם התכנית

עורכי התכנית

אלעמארה (סלזו) בע"מ  
משרד להנדסת בנין אדריכלות ותכנון ערים  
~~אדריכלים קטאוי~~  
ד"ר אדר' זוהרי אבו רקיייה  
באקה אל גרבייה טלפקס 06-382760

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"מ

שינוי תכנית מתאר מס' ע"מ-146-א

הומלץ להפקדה

ביום 12.5.95 מיום 14.5.95

מ.ר. 20347

מנהל תכנון וזוועדעירון

שם ראש הועדה המקומית לתכנון ולבניה


מוסספא ג'מאל

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

אישור תכנית מס' ע"מ-146-א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 13.6.96 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ע"מ-146-א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4369

מיום 9.1.96

הודעה על אישור תכנית מס' .....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....

מיום .....