

מהזו חיפהמרחב הכוון מקומי - מנשה אלונה

תכנית מס' מ/181א

אתר למכון רישוי ושירותי רכב + תחנת תדלוק
שינוי לתכנית ענ/264, מ/181, ג/1025.

יוזם: גימאל עלימי, כפר קרע 43007, ת"ד: 429
טל: 06-6351714, פקס: 06-6351714

בעל הקרקע: גימאל עלימי, כפר קרע 43007, ת"ד: 429
טל: 06-6351714, פקס: 06-6353934

מתכנן: קדח עאדל - מהנדסים, רשיון 80695, כפר מנדא 17907,
ת"ד 572, טלפקס: 04-8833562

- בלאן מהא, אדר' - רשיון 83760,
נצרת, ת"ד: 285, טל: 06-6010754, פקס: 06-6554034

מגיש התכנית: גימאל עלימי, כפר קרע 43007, ת"ד: 429
טל: 06-6351714, פקס: 06-6353934

תאריך: 3.1.2000

התוכן:

- פרק א: נתונים .
- פרק ב: יעדי קרקע , מטרות והכליות.
- פרק ג: היתרים והגבלות .
- פרק ד: דרכים .
- פרק ה: הנחיות כלליות לתשתית .

חתימות:

יחם התכנית: עליוני ז'מאל

בעל הקרקע: עליוני ז'מאל

עורך התכנית: ג'ני עאדל
 הודעת בנין
 מ.ר. 80659
 מ"מ 04-854063

פרק א: - נתונים**1. האתר**

בצומת דרכים, כביש הכניסה לכפר קרע דרך מס' 2 וכביש הכניסה למכון רישוי דרך מס' 3. גוש 12159 חלק מחלקה 21.

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' מ/181/א - אתר למכון רישוי ושרותי רכב + תחנת תדלוק.
שינוי לתכנית ענ/264, מ/181, ג/1025.

3. מסמכי התכנית

- א. 7 דפי הוראות לתכנית
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:2500, תשריט מצב קיים בקני"מ 1:500 ותשריט מצב מוצע בקני"מ 1:500 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בינוי אשר הינו השריט מחייב.
- ד. נספח תחבורתי מחייב.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ענ/264, ג/1025 ו-מ/181. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט

גבול תכנית	קו כחול רציף
גבול גוש	קו משונן
שטח מגורים	צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	צבוע חום
שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך	צבוע אפור ומותחם כתום-משובץ פסים בשחור
שטח למכון רישוי מאושר	צבוע אפור - מותחם בשחור
מבנה קיים	נקודות שחורות מוקפות קו שחור
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
גבול מגרש חדש ומספרו	ספרה בתוך עיגול שחור, שטח תחום שחור
גבול חלקה ומספרה	מספר בתוך עיגול ירוק, שטח תחום קו ירוק
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של העיגול
קו בניין	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול

6. גבול התכנית

גבול תכנית זו הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט

7. שטח התכנית

כ- 8 דונם . (מדוד גרפית)

שטח מיועד למכון רישוי ושירותי רכב 493±.5 מ"ר , אתר לתחנת תדלוק 1640.5 , דרכים 1494 מ"ר .

8. בעל קרקע

ג'מאל עלימי , כפר קרע 30074 , ת"ד: 429
טל: 06-6351714 , פקס: 06-6353934

9. היום

ג'מאל עלימי , כפר קרע 30074 , ת"ד: 429
טל: 06-6351714 , פקס: 06-6353934

10. המתכנן

קדח עאדל - מהנדסים , רשיון 80695 , כפר מנדא 17907 ,
ת"ד 572 , טלפקס: 04-9863532
- בלאן מהא , אדר' - רשיון 83760 ,
נצרת , ת"ד: 285 , טל: 06-6010754 , פקס: 06-6554034

11. מגיש התכנית :

ג'מאל עלימי , כפר קרע 30074 , ת"ד: 429
טל: 06-6351714 , פקס: 06-6353934

פרק ב - יעוד קרקע , מטרת ותכליות :1. מטרת התכנית

- א. שינוי חלק מאזור מכון רישוי מאושר לתחנת תדלוק ושירותי דרך מדרגה ב' לפי סעיף 6' להוראות תמ"א 18 , תיקון (2) , 1996.
- ב. הקמת מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות שימשו ב-ק"ק למטרות מכון רישוי ושירותי רכב ו-2 קומות העליונות למטרת משרדים ומסעדה - סה"כ מבנים בגובה מקסימלי של 13 מ'.
- ג. קביעת זכויות הבניה - אחוזי הבניה כמפורט בטבלת אחוזי הבניה .
- ד. קביעת הוראות בינוי.
- ה. קביעת הוראות פתוח השטח ותשתיות.

2. רשימת התכליות

- א. שטח למכון רישוי ושירותי רכב.
- ב. שטח תחנת תדלוק: השימושים המותרים בתכנית זו יהיו אותם השימושים המותרים לתחנת תדלוק מדרגה ב' , שטח הבניה המותר בתחנת תדלוק לא יעלה על 120 מ"ר בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון (2) , 1996.

ג. דרכים : השטחים הצבועים כדרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל.
לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המזכרים בהגדרת הדרך בחוק
התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ופרט למפורט בסעיף דרכים שלהלן.

3. הוראות בניה

ראה טבלה מצורפת

4. טבלת שטחים

ראה טבלה מצורפת

פרק ג - היתרים והגבלות

1. תנאים למתן היתר בניה

- א. תכנית לעבודות פתוחה - תכנית לפתוח השטח תעשה לפי עקרונות תכנית פתוח מנחה שתאושר ע"י הועדה מקומית.
- ב. איכות הסביבה - היתר בניה בתחום ה תכנית יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. שירות הידרולוגי - אישור השירות ההידרולוגי לבקשה להיתר.
- ד. חפירה - עתפי החפירה יפוננו לאתר המאושר כחוק.

2. חניה:

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

3. מקלט:

יתוכנן ע"פ דרישות הג"א.

פרק ד - דרכים

1. דרך מס. 3 תסלל ע"י יוזם התכנית. הגישה אל האזור המיועד לחניון תהיה מדרך מס. 3.
2. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילת הכביש וחבור השטח אל הדרך המאושרת הקרובה ביותר.
3. לא תותר הקמת מבנה או כל עבודה אחרת בשטח הדרך למעט העבודות הקשורות בסלילה, אחזקה ותיקון הדרך.
4. התקנת תשתיות בשטח הדרך תותר כפוף לתקנות תכנון ובניה תשכ"ז- 1967 יחד עם זאת לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח הדרך אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בכורח שבדבר.
5. הסדר צומת הכניסה לכביש מס' 3 והרחבת דרך הגישה לכפר קרע בתחום הצומת הוא תנאי להפעלת התחנה ועל הועדה המקומית לדאוג לכך.
6. הצומת תהיה מוארת בתאורת דרכים תקנית.

פרק ה - הנחיות כלליות לתשתית

1. פתוח- תקבוענה הדרכים ויובטחו הסדרים לביצוע ישור, מלוי ונקוז השטח, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, ביוב, מים, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ותקנים הנדסיים אחרים הכל לשביעת רצון הרשות המוסמכת.
תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכת תשתיות כאשר פתוח מגרשים שכנים יחייב זאת.
2. חשמל - תכניות החשמל יותאמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות 500.0 מ')

הערה:

1. במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 33.0 ק"ו
 מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. מרחקים האנכיים המינימאליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3. תקשורת-טלפון טלוויזיה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה ויתחברו לרשתות קיימות.

4. נקוז - יוגשו תכניות נקוז ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.

5. מים וביוב - יוגשו תכניות מים וביוב ויאושרו ע"י מהנדס הועדה ומשרד הבריאות והמבנים יחברו למערכת הביוב המרכזית לפני הפעלת התחנה והמבנים החדשים.

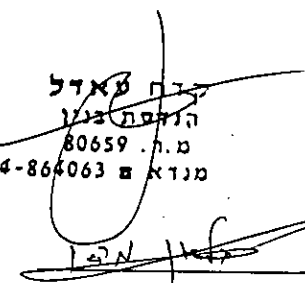
טבלת זכויות והגבלת בניה :

ע"פ תקנות התכנון ובנייה (חישוב שטחים ואחוז בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב
 (1992).

אזור	מגרש מ"ר	מרווחים			אחוז בניה / שטח בניה מקסי				גובה בניה מקסי		
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל לנוכס כניסה	מתחת למכלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סכ"ח	מספר קומות
תחנת תדלוק ושירותי דרך	1640.5	5	0	0	33.2%	0	27.34%	33.2%	33.2%	1	7
מכון רישוי ושירותי רכב	4934.5	0	3	3	50	0	40	30	50	3	13

טבלת בניה

מכון רישוי ושירותי רכב			תחנת תדלוק ושירותי דרך		
קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר	קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר
קרקע	80	369	קרקע	15	מחסן - 15
	55	200	א.	10	מ.מ.ק. - 10
	50	557	ב.	10	שרותים - 10
	50	460		430	גגון - 430
סכ"ח	300 - 6.08%	1900 - 38.5%		465 - 28.34%	80 - 4.87%


 קדם מאדל
 הנדסת בניין
 מ.ת. 80659
 מנוא 04-864063

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

הודעה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

הכניה ב.ע. מס' 10181/א

הוסף להפקדה

ביטול 49 ביום 3.1.95

יושב ראש הועדה

מהנדס המועצה

הודעה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

הכניו ב.ע. מס' 10181/א

הוסף לסכך הוקף

ביטול 69 ביום 13.2.98

יושב ראש הועדה

מהנדס המועצה

משורר הפנים מזהו חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכניה מס' 10181/א

הודעה המחויית לונכנו ולבניה החליטה

ביום 24.11.98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחויית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10181/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4530

מיום 9.6.97

הודעה על אישור תכנית מס' 10181/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4879

מיום 14.5.90