

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מספר ענ/ 444-א'

מרכז מסחרי עלימי, כפר קרע

המהווה שינוי לתכנית ג569/ א' - תכנית מתאר לכפר קרע

הוראות התכנית

יולי 1999

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' עק/ - 444 א' - ייעוד שטח למרכז מסחרי בכפר קרע", והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
לתכנית מצורף נספח בינוי, נספח תנועה וחניה המהווים חלק ממסמכי התכנית.

2. שטח התכנית:

כ - 5.9 דונם.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהווה שנוי, בתחומי תחולתה, לתכנית מתאר כפר קרע שמספרה ג569/ א'.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 12132 ח"ח 43, 60, גוש 12156 ח"ח 55.

5. המקום:

על כביש הכניסה לכפר מצדו המערבי.

6. בעלי הקרקע:

עלימי עבד על-פתחי, כפר קרע, טל' 6370291/35-06. (חלקה 43).
מועצה מקומית כפר קרע. (חלקה 60, דרך).

7. יוזם ומגיש התכנית:

עלימי עבד אל-פתחי, כפר קרע, טל' 6370291/35-06.

8. עורך התכנית:

אדרי' אלה מאור, רח' אינטרנציונל 18, חיפה. טל' 8235291, פקס 8231191.

9. מטרת התכנית:

יעוד שטח למרכז מסחרי.

10. תכליות מותרות:

10.1 המרכז המסחרי:

שטח ישמש להקמת בנין מסחר ומשרדים בן 3 קומות. השימושים המותרים יהיו חניות מזון, חנויות ביגוד, כלי בית, כלי כתיבה, בתי מרקחת ומרפאות פרטיות/ציבורית, חנויות רשת, משרדים ציבורים ופרטיים וכיוצא בזה.

10.2 מגורים א':

בהתאם לתכנית ג/569 א'.

10.3 שטח ציבורי פתוח:

ישמש כשטח לגינון, נטיעות ושבילים להלכי רגל.

11. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מההוראות הטבלה.

האזור	שטח בניה	גודל מגרש מינימלי	גובה (מדוד מפני המדרכה הסמוכה)	מס' בתים במגרש	מרווחים
מרכז מסחרי	60% ל"שטחים עיקריים" 50% מ"שטח עיקרי" ל"שטחי שרות"	כמסומן בתשריט	2 קומות מעל קומת קרקע ולא יותר מ-12.0 מ' לא כולל מתקנים טכניים	1	עפ"י תשריט הבינוי המצורף בלהלן: קדמי - 12 מ' צדדי ממגרש מגורים לגוף המבנה - 4 מ' צדדי ממגרש מגורים לרמפה - 0 מ' צדדי משצ"פ לגוף המבנה - 2 מ' צדדי משצ"פ לרמפה - 0 מ' אחורי לגוף המבנה - 7 מ' אחורי לחניות - 0 מ'.
מגורים א'	כאמור בתכנית ג/ 569 א'				

12. חישוב שטחים:

חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב - 1992".

13. תנועה וחניה:

סידורי כניסה מדרך 1 יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
הבקשה להיתר בניה למרכז מסחרי תכלול תכנון מפורט של פרטי הכניסה, היציאה, התמרור והחניה.
כל מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

14. ציונים בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע אפור	שטח למרכז מסחרי
שטח צבוע חום	דרך קימת
שטח צבוע ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאי מוכרז
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
קו ירוק ועגול ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
עיגול שחור מחולק לרבעים	
מס' ברביע העליון-	מס' הדרך
מס' ברביע התחתון-	רוחב הדרך
מס' ברביע צדדי-	קו בנין
מס' שחור	מספר מגרש חדש

15. אישור תשריט חלוקה כתנאי להוצאת היתר בניה:

- א. לא יוצא היתר בתחום התכנית אלא ואחר שהועדה המקומית תאשר תשריט חלוקה לכל שטח התכנית.
- ב. תשריט החלוקה יהיה תואם למסומן בתשריט התכנית ותותרנה סטיות קלות בלבד רק עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 149 ובאישור הועדה המקומית.

16. הפקעה ורישום:

כל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית מיועדים להפקעה ולרישום על שם הרשות המקומית.

17. הסדרת תשתיות הנדסיות למרכז מסחרי:

17.1 הספקת מים, חשמל, סילוק אשפה וביוב - יחולו על היזם בהתאם לאישור מהנדס הרשות המקומית.

17.2 הוצאות בצוע התכנית לרבות התשתיות הטכניות אל התחנה יחולו על מגישי התכנית.

17.3 בעל הבקשה להיתר יהיה אחראי לפיתוח ואחזקת השטח הציבורי הפתוח.

17.4 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחברות למערכת ביוב עירונית המחוברת למערכת ביוב אזורית.

18. שמירה על איכות הסביבה והתניית היתר בניה בחו"ד יחידה לאיכות סביבה:

18.1 על יוזמי התכנית יהיה להבטיח שהפעילות בבניין לא תחרוג מתקני רעש

וזהום אויר המותרים עפ"י חוק. יהיה זה בסמכותה של הועדה תקומות

לאסור כל פעולה שיש בה, משום הפגיעה באזור המגורים הסמוך.

18.2 הבקשה להיתר בניה תועבר לחוות דעת היחידה הסביבתית במשולש הצפוני.

19. איסור בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל וקווים תת-קרקעיים:

א. לא יינתן ביתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.

ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים במפורטים מטה, שימדדו

מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל קיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין

החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה, כלהלן:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 13.0 מ' מהתייל

הקיצוני לכל כיוון 17.0 מ' מתיר לכל כיוון.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופי ייקבעו לאחר

תיאום וקביעת הנחיות עם חבי החשמל.

ד. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך עקב ביצוע התכנית, יועתקו ממקומם וזאת

על חשבון היוזמים ובתאום מראש עם חבי החשמל.

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:

על ידי עמך

אלה מאור
אדריכלית
אינטרסיונל 18 חופה 32207

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"מ

שינוי תכנית מתאר מס' 444/12

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 164 מיום 18.12.99

הנדסאי שרון

מס' 20207

יושב ראש הוועדה

ד"ר אבי ברייה

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

אישור תכנית מס' 444/12

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.2.00 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

סמ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס' 444/12

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4809

מיום 14.10.99

הודעה על אישור תכנית מס' 444/12

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4912

מיום 21.8.00

הודעה על הפקדת תכנית מס. 444/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4899
 מיום 14.10.99

מנהל המנהל מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
 אישור תכנית מס. 444/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.2.00 לאשר את התוכנית.
 סגן מנהל לתכנון

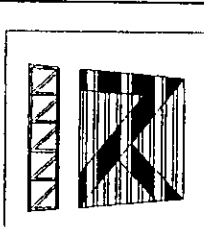
הודעה על אישור תכנית מס. 444/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4912
 מיום 21.3.00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"מ
 שינוי תכנית מתאר מס' 18/444
 תורמלץ להפקדה
 מיום 16.3.99

החלטת מס' 308/99
 מיום 20.12.99
 מחוז חיפה

3

נספח תנועה וחניה טבלת חניות



אריה קצור - מהנדס
 תכנון בהנדסה אזרחית
 דרכים, תנועה ופיתוח
 רח' יפה נוף 113, פרדס חנה 06-6230176

טבלת שטחים וחניות

חניות בפועל		חניות לפי תקן		חניה		שטח לחשוב (מ"ר)	מפלס	יעוד
תפעולית	פרטית	תפעולית	פרטית	תפעולית	פרטית			
3	60	3	57.3	עד 500 מ"ר לכל 500 מ"ר עד 2000 מ"ר מכל 700 מ"ר	עד 500 מ"ר 1:30 עד 2000 מ"ר 1:35	130 365 1590	+0.00 +2.70 +5.80	מסחר מסחר מסחר
3	60	3	57.3			2085		סח"כ