

4

מחוז חיפה

3-4287

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מספר מק/ען/444-ב'

מרכז מסחרי ותחנת תדלוק עלימי, כפר קרע

המהווה שינוי לתכנית ען/444 א' - מרכז מסחרי עלימי, כפר קרע

תכנית בסמכות ועדה מקומית

הוראות התכנית

07.04.02

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מק/ען - 444 ב' - מרכז מסחרי ותחנת תדלוק עלימי, כפר קרע", והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתכנית מצורפים נספח תנועה וחניה ונספח בינוי המהווים חלק ממסמכי התכנית. תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 א (א), (10), (4), (5).

2. שטח התכנית:

כ - 5.9 דונם.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהווה שנוי, בתחומי תחולתה, לתכנית ען/ 444 א' - מרכז מסחרי עלימי, כפר קרע.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

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

5. המקום:

על כביש הכניסה לכפר קרע מצדו המערבי.

6. בעלי הקרקע:

עלימי עבד על-פתאח ואחרים, כפר קרע, טל' 6370291/35-04. (חלקה 43). מועצה מקומית כפר קרע. (חלקה 60, דרך).

7. יוזם ומגיש התכנית:

עלימי עבד אל-פתאח, כפר קרע, טל' 6370291/35-04.

8. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה. טל' 8235291, פקס 8231191.

9. מטרת התכנית:

- א. הוספת ייעוד של תחנת תדלוק לשטח המיועד למסחר בתכנית ען/ 444 א', עפ"י סעיף 62 א (א) (10).
- ב. שינוי בקו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- ג. שינוי הוראות בדבר בינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5).

10. תכליות מותרות:

מרכז מסחרי ותחנת תדלוק:

השטח ישמש להקמת בנין מסחרי בן 2 קומות ותחנת תדלוק פנימית בחניון – טיפוס א'.

10.1. שטח למסחר:

השימושים המותרים בבנין המסחרי יהיו חנויות מזון, חנויות ביגוד, כלי בית, כלי כתיבה, בתי מרקחת ומרפאות פרטיות/ציבורית, חנויות רשת, משרדים ציבוריים ופרטיים וכיוצא בזה ובהתאם לתכנית ע/444 א'.

10.2. תחנת תדלוק:

תחנת התדלוק תהיה בחזית המגרש, עפ"י נספח הבינוי ונספח התנועה, ובהתאם להוראות תמ"א 18.

10.3. מגורים א':

בהתאם לתכנית ג/569 א'.

10.4. שטח ציבורי פתוח:

ישמש כשטח לגינון, נטיעות ושבילים להלכי רגל.

11. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כפי שאושרו בתכנית ע/444 א', להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

מרווחים	מס' בנינים במגרש	גובה (מדוד מפני המדרכה הסמוכה)	גודל מגרש מינימלי	שטח בניה	האזור
קדמי (לדרך מס' 1) – 6 מ' צדדי (לשצ"פ לכיוון מגרש 43/2) – 0 מ' צדדי (למגרש 43/3) – 4 מ' אחורי – 5 מ'	בנין 1 הכולל: תחנת תדלוק + בניין מסחרי הכולל משרדי תחנה	2 קומות ולא יותר מ 12.0 מ' לא כולל מתקנים טכניים	כמסומן בתשריט	60% ל"שטחים עיקריים" 50% מ"שטח עיקרי" ל"שטחי שרות"	מרכז מסחרי ותחנת תדלוק
כאמור בתכנית ג/ 569 א' - קו בנין קידמי: 3.0 מ'					מגורים א'

12. חישוב שטחים:

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

13. תנועה וחניה:

סידורי כניסה מדרג 1 יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הבקשה להיתר בניה למרכז מסחרי ותחנת התדלוק 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
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ע"פ 444 א'
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 מורכב	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, עפ"י סעיפים 188 – 190 לחוק.

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 המקומית לאסור כל פעולה שיש בה, משום הפגיעה באזור המגורים הסמוך.
- 18.2 הבקשה להיתר בניה תועבר לחוות דעת היחידה הסביבתית במשולש הצפוני.

19. הוראות כלליות לבריאות הציבור ותשתיות (תנאים סביבתיים):

- א. יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון.
- ב. ניקוז: היתר בניה יינתן לאחר הבטחת ניקוז השטח ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. ביוב: לא יונפק היתר בניה בתחום התכנית כל עוד לא תוקם ותופעל מערכת ביוב איזורית באישור משרד הבריאות.
- כל מבנה שיקום בתחום התכנית יחובר למערכת ביוב מרכזית מאושרת.
- ד. הספקת מים: הספקת המים תהיה ע"י מקורות או מקור אחר בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות ובאי – כוחו המוסמכים, כמו כן מתחייבים לבצע סידורים תברואיים אשר - משרד הבריאות ידרוש לבצעם.
- ו. פסולת מוצקה: (1) יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה. (2) סילוק האשפה יהיה לפי הוראות המועצה המקומית. קרע לאתרים מאושרים בלבד.
- ז. רעש: יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ך 1990.
- ח. כיבוי אש: היתר בניה ינתן לאחר קבלת התחייבות המבקש לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, בהתאם לאישור שירותי הכבאות.

20. שמירה על איכות הסביבה ומניעת זיהום מי תהום:

- א. היתר הבניה לתחנת התדלוק יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת תדלוק), התשנ"ז-1997 ולמניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים בלווי הבקשה להיתר בניה יוגשו לאישור היחידה הסביבתית במשולש הצפוני ולמשרד הבריאות.
- ג. לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. בבקשה להיתר יפורטו המבנים ותכליתם, חניה תפעולית, נגישות, מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה. ניקוז, סימון מפריד שומן, סימון מערכת הביוב והתחברות למערכת כללית, גידור ושילוט.

21. מיקלוט:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודה גמר בבניין אלא אם כן המקלט בוצע על-פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

22. איסור בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל וקווי תת-קרקעיים:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.
ב. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה, כלהלן:

סוג קו חשמל	מרחק
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

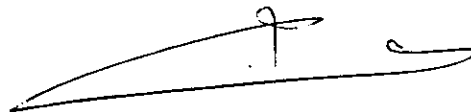
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים המינימאליים עד לפני סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה. עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך עקב ביצוע התכנית, יועתקו ממקומם וזאת על חשבון היוזמים ובתאום מראש עם חבי החשמל.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.



חתימות:
ד"ר. ע. רייכמן ובינוני ערים
יעקב מאור
סמלני ערים

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 444 א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/ 444 א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 203 ביום 17.2.02
יו"ר הועדה _____
מהנדס הועדה _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 444 א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון
הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 444 א
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 180 ביום 29.8.06
יו"ר הועדה _____

הועדה המקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/ 444 א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 203 ביום 17.2.02
יו"ר הועדה המקומית זכי אבנאור
יו"ר הועדה המחוזית ד"ר חיים קופלמן