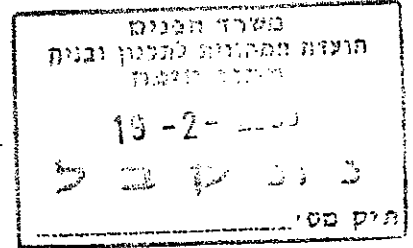


770
770

מחוז חיפה

3005463

מרחב תכנון מקומי עירון



תכנית מספר מק/ען/ 444-ג'

מרכז מסחרי ותחנת תדלוק עלימי, כפר קרע

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

תכנית בסמכות ועדה מקומית

הוראות התכנית

עדכון: 29.1.06

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מק/ען - 444 ג' - 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 ונספחי בינוי לשלב א ובשלב ב', המהווים חלקים בלתי נפרדים ומחייבים. נספחי הבינוי שלב א + ב יהיו מחייבים גם לעניין המיקום וההצבה של צינורות האורז של תחנת הדלק. 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. עורכי התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה. טל' 8235291, פקס 8231191. א. לוי - י. שטרק, יועצי תנועה, רח' יפו 145א חיפה, טל' 8553655, פקס 8553654.

9. ציונים בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ען/ 444 א'
שטח צבוע אפור	שטח למסחר
שטח מטויט בפסים אפור וסגול	שטח למסחר ותחנת תדלוק
שטח צבוע חום	דרך קימת
שטח צבוע ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאי מוכרז

שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
גבול ומספר חלקה רשומה	קו ירוק ועגול ירוק
מספר מגרש חדש	מספר שבר
	עיגול שחור מחולק לרבעים
מס' הדרך	מס' ברביע העליון-
רוחב הדרך	מס' ברביע התחתון-
קו בנין	מס' ברביע צדדי-
מספר מגרש חדש	מס' שחור מורכב

10. מטרות התכנית:

- א. הוספת ייעוד של תחנת תדלוק לשטח המיועד למסחר בתכנית ע"ן/ 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).

11. תכליות מותרות:

שטח למסחר ותחנת תדלוק:

השטח ישמש להקמת בנין מסחרי בן 2 קומות ותחנת תדלוק מטיפוס א'.

11.1. בבנין למסחרי:

השימושים המותרים בבנין המסחרי יהיו חנויות מזון, חנויות ביגוד, כלי בית, כלי כתיבה, בתי מרקחת ומרפאות פרטיות/ציבוריות, חנויות רשת, משרדים ציבוריים ופרטיים בהתאם לתכנית ע"ן/ 444 א'.

11.2. תחנת תדלוק:

תחנת התדלוק תהיה מטיפוס א', עפ"י תמ"א 18 ובה אי משאבות אחד, עפ"י נספח ההעמדה ונספח התנועה המצורפים לתכנית.

מידות המרחקים המופיעים בנספח הבינוי לשלב א עומדים בהוראות תמ"א 18 ויהיו מחייבים.

למען הסר ספק מובהר כי המרחקים לבניינים נמדדו אופקית מקצות אי המשאבות.

11.3. מגורים א':

בהתאם לתכנית ג/569 א'.

11.4. שטח ציבורי פתוח:

ישמש כשטח לגינון, נטיעות ושבילים להלכי רגל.

12. הוראות הבניה באזורים השונים:

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

האזור	שטח בניה	גודל מגרש מינימלי	גובה (מדוד מפני המדרכה הסמוכה)	מס' בנינים במגרש	מרווחים
שטח למסחר ותחנת תדלוק	א. 60% ליישטחים עיקריים ו 50% מיישטח עיקריים ליישטחי שרותיים. ב. סה"כ שטח הבניה עבור תחנת הדלק (למעט גג התחנה) לא יעלה על 70 מ"ר.	כמסומן בתשריט	2 קומות ולא יותר מ 12.0 מ' לא כולל מתקנים טכניים	בנין 1 הכולל: תחנת תדלוק + בניין מסחרי הכולל משרדי תחנה	קדמי (לדרך מס' 1) - 6 מ' צדדי (לשצי"פ לכיוון מגרש 43/2) - 0 מ' צדדי (למגרש 43/3) - 4 מ' אחורי - 5 מ'
מגורים א'	כאמור בתכנית ג/ 569 א' - קו בנין קידומי: 3.0 מ'				

13. חישוב שטחים:

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

14. תנועה וחניה:

סידורי כניסה מדרך 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 המגרש, בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

15. אישור תשריט חלוקה כתנאי להצאת היתר בניה:

א. לא יוצא היתר בתחום התכנית אלא לאחר 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 הזים 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 וזיהום 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 הועדה המקומית.
- ג. ביוב: לא יונפק היתר בניה בתחום התכנית כל עוד לא תוקם ותופעל מערכת ביוב איזורית באישור משרד הבריאות.
- ד. הספקת מים: הספקת המים תהיה ע"י מקורות או מקור אחר בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה 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) התש"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

- 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 ואו לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. בבקשה להיתר יפורטו המבנים ותכליתם, חנייה תפעולית, נגישות, מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה. ניקוז, סימון מפריד שומן, סימון מערכת הביוב והתחברות למערכת כללית, גיזר 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 וקוים 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')	25.0 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 חב' החשמל.

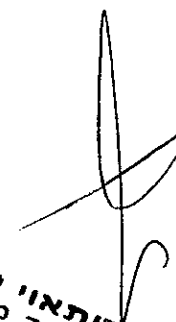
23. עבודות פיתוח:

כל עבודות בפיתוח, הנטיעות והגינן בשטחים הפתוחים בתכנית יבוצעו ע"י היזם ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.

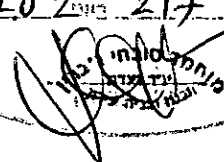
24. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

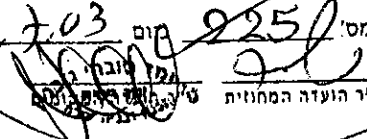
חתימות:


זוהאוי עדנאו
מורד מוסמך
מ.ר. 914
זלפה 04-6593542

ת.ב.ע.-תיכנן וכינון ערים
יעקב מאור
מתמך עבד

ועדה מקומית עירונית
הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 444
רישום המקומות החליטה להפקיד את התכנית
בשיעור מס' 2.7 מיום 29.12.02


חודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 444
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5178
מיום 8.5.03

הועדה המקומית עירונית
אישור תכנית מס' ען/מק/ 444
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 2.25 מיום 6.7.03


חודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 444
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5525
מיום 7.5.06

הנדס שרון
מ.ר. 20347
מהנדס ועדה עירונית