

26.6.94

## מרחב תכנון מקומי, חיפה

3000983

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1508 א'  
"תחנת תדלוק בשטח דור כימיקלים",  
הוגשה ע"י "דור כימיקלים" באמצעות משרד משה צור אדריכלים בוני ערים  
אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

### 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1508 א'  
"תחנת תדלוק בשטח דור כימיקלים" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח  
המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל  
(להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט  
מצורף נספח מס' 1 "תכנית תנועה", המהווה לגבי החלק הכלול בתחומי התכנית,  
חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

### 2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל  
התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות  
המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלת, שינוי לתכניות  
חבאות:

חפ/229 "תכנית מתאר של העיר חיפה" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה  
בע"ר מס' 422 מיום 15.2.34.

חפ/1508 "דור כימיקלים בע"מ" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"פ  
מס' 1813 מיום 23.3.72.

ג. תכנית זו כפופה להוראות התכניות הבאות:

חפ/1334 - "הרחבת שדה תעופה" - שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בע"פ  
מס' 1462 מיום 11.7.68.

חפ/1630 - "מערכת כבישים מוצעת באזור שדה התעופה" - שהודעה בדבר  
אישורה פורסמה בע"פ מס' 2471 מיום 8.10.78.

ת.מ.א. 18 - תכנית מיתאר ארצית לתחנות תדלוק.

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, למעט תמ"א  
18, יקבע האמור בתכנית זו.

### 3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בפינת הרחובות ילוס סימון ורחוב אריה  
קצנשטיין - גוש 11637, חלק מחלקה 33.

4. שטח התכנית  
א. שטח התכנית הוא 35,578 מ"ר בקירוב.  
ב. חלוקת השטחים (תחנת תדלוק, אזור תעשייה, שטח ציבורי פתוח ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית  
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו רציף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו  
גוש 11637 - חלקי חלקות 9, 33, 34, 35, 36.

7. יוזמת התכנית  
יוזמת התכנית היא חברת "דור כימיקלים" בע"מ.

8. עורך התכנית  
משח צור אדריכלים בוני ערים, חיפה

9. מטרת התכנית  
מטרת התכנית היא שינוי סווג של חלק מחלקה 33 בגוש 11637 המסווגת כאזור תעשייה במטרה להקים תחנת תדלוק. מטיפוס ג' לפי הוראות ת.מ.א 18 - (נוסח התשמ"ו - 1986). שאר החלקה יישאר בניעודה הנוכחי - תעשייה.

10. באור סימוני התשריט
- |                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| גבול התכנית            | קו רציף עבה בצבע כחול               |
| גבול תכנית מאושרת      | קו מרוסק עבה בצבע כחול              |
| אזור תעשייה            | שטח בצבע סגול                       |
| שטח ציבורי פתוח        | שטח בצבע ירוק                       |
| שטח לתחנת תדלוק        | שטח מטויט סגול כהה/סגול בהיר        |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח בצבע אדום בהיר                  |
| דרך קיימת או מאושרת    | שטח בצבע חום בהיר                   |
| מספר דרך               | ספרה ברבע העליון של העיגול          |
| מרווח קדמי מינימלי     | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול |
| רוחב דרך               | ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול    |
| מספר חלקה קיימת        | ספרה בצבע ירוק                      |
| גבול חלקה קיימת        | קו ירוק מרוסק                       |
| קו מים                 | קו ירוק דק                          |
| קו ביוב                | קו חום דק                           |
| קו רחוב                | קו אדום                             |
| קו בנין                | קו אדום מרוסק                       |
| קו חשמל                | קו אדום מרוסק ומנוקד 3 פעמים        |
| קו טלפון               | קו כחול מרוסק ומנוקד פעמיים         |
| קו גז                  | שלושה קווים דקים בצבע שחור          |

11. שמוש בקרקע  
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
12. רשימת התכליות  
תחנת תדלוק מיועד להקמת תחנת תדלוק מטיפוס ג' לפי ת.מ.א 18 - (נוסח התשמ"ו - 1986) לאספקת דלק מכל סוג שהוא, שתכלול מבנים ומתקנים לכל שרותי אחזקת רכב, קיוסק או מסעדה. ייכללו רק מבנים ומתקנים שיעמדו בבדיקת סיכונים מהקיים בסביבה.  
אזור תעשייה - כל התכליות המותרות באזור תעשייה עפ"י תכנית המתאר. ייכללו רק מבנים ומתקנים שיעמדו בבדיקת סיכונים מהקיים בסביבה.  
שטח ציבורי פתוח כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.  
דרכים כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.
13. הפקעה ורישום  
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.
14. שטח ציבורי פתוח  
א. יוזמי התכנית יפתחו את השטח הציבורי הפתוח הכלול בתחומי התכנית.  
ב. תכנון וביצוע הפיתוח יהיה על חשבון יוזמי התכנית ובאישור המחלקה לתכנון גנים.
15. שטח הבניה וגובה המבנים באזור התעשייה ובתחנת הדלק  
שטח הבניה יהיה 150% בשלוש קומות.  
שטח הבניה בתחנת התדלוק יופחת משטח הבניה הכולל, כאשר השטח שמתחת לגגון המכסה את המשאבות אינו נכלל באחוזים.
16. פיתוח המגרש  
על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
17. תפעול התחנה  
כניסות ויציאות אל התחנה וממנה הכלולות בתחום התכנית יתבצעו בהתאם לנספח המצורף לתשריט בתכנית זו, הכל בתאום עם משרד מהנדס העיר, וע"י יוזמי התכנית.

18. **מרווחים**  
א. המרווחים הקדמיים, הצדדיים והאחוריים יהיו כפי שמסומן בתשריט.  
ב. מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק לא יהיו כפופים אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט מסי 3602).
19. **חניה**  
חניה תהיה בחתאם לדרישות תחנה מטפוס ג', הכל לפי התקן.
20. **סלילת דרכים**  
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה מגוונים ועצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בחתאם לדרישות מהנדס העיר.
21. **תאורה**  
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ושבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בחתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.
22. **איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם**  
א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 11 מטרים  
ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטר מקוים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.  
ג. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל לגבול פתח מילוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק יהיה 9 מ'.  
23. **תחנות טרנספורמציה**  
על מגישי בקשות בניה, לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בשטח אזור התעשייה שבתחום התכנית, בחתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

**24. הוראות בטיחות**

- א. כל צינורות החמי"ס השייכים כיום לדור כימיקלים ועוברים כיום בתחום השטח המיועד לתחנת התידלוק - יועתקו למרחק של כ-50 מטר מתחום שטח התחנה, וימוקמו במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מחגבול הצפוני של החלקה הגובל עם "אבן וסיד". לגבי המיקום המדוייק וצורת ההנחה יבוא אישור בנפרד, בעת הוצאת חיתר הבניה לתחנת התידלוק.
- ב. בצינור המימן השייך למפעל בלו-בנד יבוצעו השינויים הבאים:
1. בכל הקטע שבחזית התחנה הגובל בשטח התחנה, ובקטע החוצה את רחוב קצנשטיין לכל רחבו יונה הצינור בתוך שרוול תקני, או לחילופין יונחו מעליו לוחות בטון במקום השרוול - מלבד באותם הקטעים שהצינור חוצה כבישים או כניסות לתחנה, שעל פי סקר הסיכונים נדרש שם שרוול, כחצעת ד"ר עדאל.
  2. בכל הקטע שבחזית התחנה הגובל בתחנת התידלוק ובכל קטע שייחשף במהלך ביצוע העבודות, יוטמן הצינור בעומק של לפחות 1.5 מטר.
  3. בכל הקטע שבסעיף ב' לעיל יונחו סרטי התראה בהתאם להצעה שבסקר הסיכונים.
  4. לצינור המימן יותקן שסתום ניתוק בהתאם למתחייב מסקר הסיכונים.
- ג. כל מיכלי הגפ"מ שבמפעל דור כימיקלים יוטמנו וימוגנו בהתאם לסקר הסיכונים שהוגש בנפרד לענין זה.

**25. שירותים**

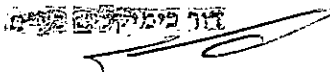
- א. ניקוז מי גשם:
- לא יינתן חיתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י אגף המים וחביוב ושיבוצעו לשביעות רצונם.
- על יוזמי התכנית לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. אספקת המים וחביוב:
1. לפני הוצאת כל חיתר בשטח בו עובר צינור מים או ביוב, על מבקש החיתר להתקשר עם מתנדס המים וחביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
  2. כל שינוי בקוי המים וחביוב המסומנים ע"י אגף המים וחביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיידרש עקב ביצוע התכנית יבוצע על ידי אגף המים וחביוב ועל חשבון מבקשי החיתר ו/או בעלי הקרקע.

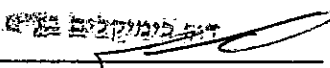
3. על יוזמי התכנית להמציא לאגף המים וחביוב פתרון בנושא חשמנים. לא יוצא היתר בטרם אושרה התכנית ע"י אגף המים וחביוב. על מבקשי החיתר לקבל הנחיות ואישור ממנהל מכון הטיחור ביחס לשמנים ומי שופכין.

4. מקום איחסון חדלק התת-קרקעי ומיגונו בתחום התחנה ייעשו בתיאום עם נציבות המים. התיאום הנ"ל יחוזה תנאי לחיתר בניה.

ג. הידרנטים - על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

**חתימות**

  
בעל הקרקע:

  
מגיש התכנית:

  
עורך התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' 1508/א

**הוסלף לפתח תוקף**

בישיבה ה' 11 ב- (25.4.94) 14.6.94

עמדם מצנע

3-07-1994

יושב ראש הוועדה

מהנדס העיר

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ' 1508/א

**הוסלף להפקדה**

בישיבה ה' 74 ב- (6.1.92) 10.3.92

(ג) ד"ר י. רובל

יושב ראש הוועדה

מהנדס העיר

e.c

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

**אישור תכנית מס.** 1508/א

הוועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.5.94 לאשר את התכנית.

ק"ר הייטה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1508/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4185

מיום 20.1.94

הודעה על אישור תכנית מס. 1508/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4248

מיום 22.9.94