

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1332 ד' - אזור שרותי תירות ותחנת תידלוק באזור הקיט והנופש בדרום חיפה, הוגשה ע"י קיבוץ בית אורן ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

- תכנית זו תקרא שינוי תכנית מיתאר מקומית "תכנית מס' חפ/1332 ד' - אזור שרותי תירות ותחנת תידלוק באזור הקיט והנופש בדרום חיפה" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").  
התשריט ערוך בקנה מידה של 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
לתכנית מצורף נספח בק.מ. 1:250, המתייחס לשטח תחנת התידלוק ומראה את העמדת המשאבות, דרכי הגישה, היציאה וכד'.

2. יחס לתכניות אחרות

- התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' חפ/1332 ג' - תכנית יעודי קרקע והנחיות בינוי בשטח תיירות קיט ונופש, שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 2754 מיום 1.10.81.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית חפ/1332 ג', יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

- הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת מזרוע לרח' פלימן ובמרחק של כ- 200 מ' מצומת דרך מס' 4 עם רח' פלימן.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 8.8 דונם בקרוב.  
ב. חלוקת השטחים (דרכים, שרותי תירות, ותחנת תידלוק) תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

- גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקעות הכלולות בתכנית

- גוש 10735 חלק מחלקות 43, 44 ו-45.

7. בעלי הקרקע

- בעל הקרקע הוא מדינת ישראל.

8. יוזם התכנית

- יוזם התכנית הוא קיבוץ בית אורן.

9. עורכי התכנית

עורכי התכנית הם אר-עוז - פרויקטים בע"מ ומשרד משה צור אדריכלים  
בוני ערים.

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לפתח השטח הכלול בתכנית כאזור מסחר, בידור  
ומשרדים וכן להקים תחנת תידלוק.

11. באור סימני התשריט

- |   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
| - | קו כחול עבה.  | - | גבול התכנית                      |
| - | שטח צבוע פסים ירוקים<br>ואפורים לסרוגין<br>(במצב המאושר). | - | אתר לשרותי תיירות (בידור וקניות) |
| - | שטח צבוע אפור מותחם בקו<br>סגול.                          | - | שטח לתחנת תידלוק                 |
| - | אות "ס" מוקפת בעיגול<br>(במצב המאושר).                    | - | אתר משוער לתחנת תידלוק           |
| - | שטח צבוע חום בהיר.  | - | דרך מאושרת                       |
| - | שטח צבוע אדום.  | - | דרך מוצעת                        |
| - | מספר שחור ברביע העליון<br>של עיגול בדרך.                  | - | מספר דרך                         |
| - | מספר אדום ברביע הצדדי<br>של עיגול בדרך.                   | - | קו בנין קדמי, במטרים             |
| - | מספר אדום ברביע התחתון<br>של עיגול בדרך.                  | - | רוחב דרך, במטרים                 |
| - | קו ירוק דק.   | - | גבול חלקה רשומה                  |
| - | קו מרוסק צהוב.  | - | גבול חלקה מוצע לביטול            |
| - | מספר מוקף בעיגול ירוק.                                    | - | מספר חלקה רשומה                  |
| - | קו אדום דק.   | - | קו רחוב                          |
| - | קו אדום דק מקוטע.   | - | קו בנין עילי                     |
| - | קו כחול דק מקוטע.   | - | קו בנין תת-קרקעי                 |
| - | קו שחור דק.   | - | קו מים 16"                       |

12. שמוש בקרקע ובבנינים.

כל היתר להקמת בנין וכל שמוש בקרקע או בבנין בתחומי תכנית זו  
יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת התכליות.

13. רשימת התכליות

- |   |   |   |                                     |
|---|---|---|-------------------------------------|
| - | מרכז קניות, בתי קפה, מועדוני<br>לילה, גלריה לאומנות, אולמות התכנסות<br>ובידור ושרותי דרך. | - | אתר לשרותי תיירות<br>(בידור וקניות) |
| - | תחנת תידלוק מדרגה ב' בהתאם לתכנית<br>מיתאר ארצית 18 (נוסח התשמ"ו-1986).                   | - | תחנת תידלוק                         |
| - | כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.   | - | דרכים                               |

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים הציבוריים, כמסומן בתכנית, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה.
- ב. תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בדבר הבטחת זכות מעבר לצמיתות, לציבור הרחב, בתחום המרווח הקדמי שבחזית רח' פלימן.

15. איחוד וחלוקת החלקות

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האזורים, החלקות והדרכים שנקבעו בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קו י רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

16. הוראות בניה

- א. שטח הבניה המותר הוא 2400 מ"ר בכל הקומות יחד.
- בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין, כולל מבנה תחנת התידלוק, פרט למפורטים להלן: מקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א, חניה תת-קרקעית או על הקרקע.
- שטחים טכניים המשמשים לתפעול הבנין כגון: חדרי מכונות, קומת צנרת, שטחים לתפעול חימום ומיזוג אויר, מחסנים תת-קרקעיים הקשורים ישירות לחנויות.
- השטחים המקורים המשמשים למעברים לציבור יהיו פטורים משטח הבניה בקומות המסחר בלבד ובתנאי ששטחם לא יעלה על 50% מסה"כ שטח הבניה למסחר באותה קומה.
- ב. 80 מ"ר מתוך שטח הבניה המותר ישמשו את תחנת התידלוק. שטח זה יכלול: משרד, מחסן, מזנון, שרותים וחדר בקרה.
- ג. מספר הקומות המותר לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע הטבעית. גובה הבנין לא יעלה על 12 מ' מדוד מעל פני הקרקע הטבעית בכל נקודה שתמדד במגרש.
- תהיה אפשרות לבנות קומה מסחרית תת-קרקעית (אחת) ו/או קומות חנייה תת-קרקעיות.
- הקומות התת-קרקעיות הנ"ל לא יכללו במנין מס' הקומות. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל האתר לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את המבנה המסחרי עם מבנה התחנה והשילוב ביניהם, חומרי גמור, טפול בגגות, פתרונות חניה ופתוח המגרש.
- ד. המרווחים -
1. קו הבנין הקדמי של דרך מס' 2415, המתיחס לתחנת התדלוק, יהיה 5 מ'.
- הרצועה שבין קו הבנין לבין הדרך תשמש לגינון בלבד ותפותח בשילוב עם המדרכה הציבורית הגובלת.
- הטפול הגנני בתחום הרצועה הנ"ל יעשה לשביעות רצון מחלקת הגנים. הגג שמעל למשאבות הדלק יופל להגיע עד קו הרחוב.

2. קו הבנין, המתיחס למבנה המסחרי, מדרך הגישה לתחנת התידלוק, יהיה 5 מ' כמסומן בתשריט.
3. המרווח הצדדי (לכוון מערב) - 4 מ'.
4. המרווח האחורי (לכוון דרום) - 4 מ'.
5. המרווח הקדמי (לכוון מזרח) - 5 מ'.
6. הקומות התת-קרקעיות יהיו במרווח 0.

ה. שטח דרך מס' 1, אשר הופרש למעשה מהשטח שבבעלות המדינה (ממזרח), לא יופחת לצורך חישוב שטח הבניה ע"פ הוראות תכנית חפ/1332 ג'.

#### 17. אישור המשרד לאיכות הסביבה

הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

#### 18. פתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. תאסר הקמת גדר בחזית רח' פלימן.

#### 19. חניה

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יוראה בהיתר הבניה פתרון לחניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

פתרון החניה יהיה תת-קרקעי או על הקרקע.

#### 20. סלילת דרכים

א. מבקשי היתר הבניה ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו והגובלת בתכנית זו חייבים לבצע את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה מגוננים ועצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ב. לא יוצא היתר בניה לתחנת התידלוק לפני שתאושר, ע"י אגף דרכים ותנועה בעיריית חיפה, תכנית מפורטת לביצוע הדרכים והסדרי התנועה.

ג. לא תותר גישה לאזור מסחר ותחנת תדלוק מדרך מס' 2415. הגישה תהיה אך ורק מדרך מס' 1.

#### 21. תאורה

מבקשי היתר הבניה ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו והגובלת בתכנית זו, חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

#### 22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. 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 אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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 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 והסכמה מחברת החשמל.
3. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה.
4. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל במתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מילוי או פתח איורור או מרכז משאבת הדלק יהיה 9 מ'.

5. תחנות טרנספורמציה

א. בתחום השטח לתחנת תידלוק תוקם תחנת טרנספורמציה זמנית על עמוד, וזאת אם תחנת התידלוק תוקם קודם למבנה לשרותי תיירות (בידור וקניות).

עם הקמת תחנת הטרנספורמציה הקבועה תבוטל ותפורק תחנת הטרנספורמציה הזמנית על עמוד שהוקמה בתחום תחנת התידלוק. היזמים מתחייבים לשאת בהוצאות שיגרמו עקב התקנת ו/או פירוק תחנת הטרנספורמציה הזמנית.

ב. תחנת טרנספורמציה קבועה תוקם בתחום קוי הבניה של האתר לשרותי תיירות (בידור וקניות).  
על היוזמים להקצות, אם ייזרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים לתחנת טרנספורמציה, בתוך הבנינים שיבנו או בשילוב עימם, בתחום קוי הבנין, בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל ובתאום עם משרד מהנדס העיר.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ג. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

23. מקלטים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. לא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט או המרחב המוגן בוצע בהתאם להרשאה שניתנה ע"י הג"א.

24. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

ב. אספקת מים וביוב

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר למהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים, או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים והביוב תכנית לחיבור המבנה לרשת הציבורית. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ג. הידרנטים

על חוכרי הקרקע ו/או היזם שיבנה המבנה/ים, להתקין בתחום התכנית הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ד. קוי טלפון ותיקשורת

מערכת קוי הטלפון והתיקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים בלבד.

25. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

אנו מציינים את יום הולדת 75 לתחילת המדינה

התקנתו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסנות כל יוזם  
התקנת או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כ יזמי לא  
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה, ואין התקנתו או  
הסכמה כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל זכות משטחה כל  
היזה ועפ"י כל דין.

**חתימות:**

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידי זכום  
בגין השטח הנכלול בתכנית אין בהתקנתו על התכנית הכרה או  
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י  
מי שרכש מזהו על פני תיוג כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת  
העומדת לנו מפי הסכם - אמור ועפ"י כל דין. שכן התקנתו ניתנת  
אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע - מדינת ישראל.

מינהל מקרקעי ישראלי  
מנהל תכנון

תאריך: 22/2/92  
קבוץ  
בית אגרי

יוזם התכנית - קיבוץ בית אורן.

עורכי התכנית - אר-עוז פרויקטים בע"מ.  
משה צור - אדריכלים בוני ערים.

מנהל  
אדריכלים  
בני ערים

[Handwritten signature and illegible text]

[Faded stamp and illegible text]

מספרנו: 4/ד/130  
תאריך: 9.9.1992  
עידכון הפקדה: 4.10.1992  
עידכון למתן תוקף: 26.1.1994

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1332 ד'

**הומלץ לפתן תוקף**

בישיבה ה' 107 ב' 26.7.93

28.9.93

ענרם מצנע

13-07-1994

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1332 ד'

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה' 66 ב' 29.7.91

3.9.91

י"א. גוראל

יושב ראש הועדה

י"דל ברזל

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 3/1332/21**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 2/12/93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 3/1332/21

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4079

מיום 28.1.93

הודעה על אישור תכנית מס. 3/1332/21

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4247

מיום 18.9.94