

3002489

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1999

תחנת תידלוק שדרות האי צמדיון

עריכה : א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד  
1994 אפריל  
עידכון: דצמבר 1994  
1995 יולי (להפקדה)  
1996 פברואר  
1996 יולי (למתן תוקף)

4חב.147

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1999  
תחנת תידלוק שדרות האיצטדיון

הוגשה ע"י "דור" נכסים ותחנות דלק בע"מ  
ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1999 "תחנת תידלוק שדרות האיצטדיון" (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו 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 (נספח תנועה ובינוי בקנה מידה 1:250) המהווה לגבי החלק הכלול בתחומי התכנית - חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו יחולו כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן - אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.  
ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

| מס' תכנית | שם התכנית                    | מס' ע"ד | מס' י"פ | תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום למתן תוקף |
|-----------|------------------------------|---------|---------|--------------------|-----------------------|
| חפ/229    | תכנית מתאר של חיפה           | 422     |         |                    | 15.2.34               |
| חפ/800    | איזור תעשייה חלק צפוני-מזרחי | 293     |         |                    | 28.5.53               |
| חפ/1400   | תכנית מתאר של העיר חיפה      |         | 2642    | 3.7.80             |                       |
| חפ/222    | עמק זבולון מפרץ חיפה         | 782     |         |                    | 12.9.38               |

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל בסעיף ב' - ייקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשדרות האיצטדיון פינת רח' החיטה, קריית חיים.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 2.392 דונם בקירוב.  
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המצויינת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש: 11578 חלקות: 42 בעלי הקרקע: יובל קצנשטיין ת.ז. 006139539  
 78 (חלק). עיריית חיפה.  
 81 (חלק). עיריית חיפה.

7. יוזמת התכנית

יוזמת תכנית זו חברת "דור" נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ.

8. עורכת התכנית

אדר' איריס ענבר, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים, שקד.

9. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד שטח המסווג כאזור תעשייה לשטח לתחנת תידלוק דרגה ג'.  
 ב. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח הנ"ל.

10. באור סימוני התשריט

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| קו כחול עבה                     | גבול התכנית            |
| שטח צבוע סגול                   | אזור תעשייה            |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים סגול    |                        |
| וסגול-בהיר לסרוגין              | שטח לתחנת תידלוק       |
| שטח צבוע חום בהיר               | דרך קיימת או מאושרת    |
| שטח צבוע אדום                   | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול | מספר הדרך              |
| ספרה אדומה ברבע הצדדי של עיגול  | מרווח קדמי מזערי       |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול | רוחב הדרך              |
| קו אדום רצוף                    | קו רחוב                |
| קו ירוק רצוף                    | גבול חלקה קיימת        |
| קו ירוק מקוטע                   | גבול חלקה לביטול       |
| ספרה ירוקה בחוץ עיגול ירוק      | מספר חלקה קיימת        |
| ספרה ירוקה                      | מספר חלקה לביטול       |
| קו אדום מרוסק                   | קו בניין               |
| קו אדום מקוטע ומנוקד לסרוגין    | קו חשמל                |
| קו בצבע התשריט                  | איתור משוער            |

11. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא למעט התכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

12. רשימת התכליות

א. שטח לחזנות תידלוק: מיועד להקמת תחנת תידלוק מדרגה ג' כמוגדר בת/מ/א/18 (נוסח החשמ"ו-1986) לאספקת דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו של הרכב אשר יהא, ומותר להקים בה מבנים ומיתקנים לכל שרותי החזקת הרכב, לקיוסק, למזנון או למסעדה.  
ב. דרכים: כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

14. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.  
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות ו/או גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.  
ג. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה לפני מתן היתר בנייה, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לאחר קבלת אישור רשויות התכנון.

15. איתור משוער

קווי המתאר של המבנים המסומנים בתכנית ובתשריט הבינוני הם עקרוניים בלבד, ואינם מחייבים לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה - בתנאי שלא יוגדלו שטחי הבנייה המאושרים וישמרו הוראות קווי הבניין וגבהי הבניינים לפי התקנון והתשריט.

16. שטח הבנייה המותר

סה"כ שטח הבנייה למטרות עיקריות לא יעלה על 14% משטח החלקה, ויכלול את כל השטחים המקורים בבניין למעט גג משאבות התידלוק ושטחי השירות המפורטים להלן:

16.1 במחון ובטיחות:

מרחב מוגן בהתאם לשטח המזערי הנדרש על ידי הג"א ובתנאי שימשם לצרכי בטחון בלבד.

16.2 מתקני שירות טכניים:

השטח המזערי הנדרש עבור מתקנים טכניים כגון: גנרטור או שנאים.

גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי דרוש שינוי בגובה מסיבות טכניות.

16.3

מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות - נפרדות או משולבות בבניין - ייכללו בשטחי השירות המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

17. גובה הבניינים

גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות או 8 מטר מעל פני הקרקע הטבעית.  
גובה גג המשאבות לא יעלה על 7 מטר מעל פני הקרקע הטבעית.

18. מרווחי בנייה

מרווחי הבנייה יהיו כפי שמסומן על גבי התשריט. תותר בליטת קירוי מעל משאבות דלק עד לקו רחוב, בהתאם לתכנית חפ/1400 י"ב ובכפוף לאישור האגף לדרכים.  
מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק לא יהיו כפופים למרווחים הנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז-1976, ק.ת. 3602.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא תותקן כל צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנים.  
ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.  
ג. לא יותקנו חוטי טלפון על גבי חזיתות הבניינים.  
ד. לא יורשו חיבורי חשמל לבניינים אלא באמצעות כבל חת-קרקעי.  
ה. התקנת שילוט ושלטי פרסומת תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.  
ו. תותר התקנת מזגני חלון ומזגנים מפוצלים בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין שחווה חלק מהבקשה להיתר בנייה.

20. הנחיות סביבתיות

א. הבקשה להיתר בנייה לתחנת התידלוק תכלול תנאים בדבר הקמת תשתיות למניעת זיהום מים-תהום ולמניעת מפגעים סביבתיים אחרים, בהתאם לתנאי מסגרת לרישוי עסקים בתחנות תידלוק חדשות מתאריך 1.4.94.  
ב. הבקשה להיתר בנייה תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

21. פיתוח המגרש

היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת: העמדת המבנים, חתכים אופייניים וחזיתות המשכיות לכל אורך המגרש. סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניות, גידור, גינון ותאורה, לרבות החתכים האופייניים וציון החומרים.  
הכניסה לתחנת התידלוק המוצעת תהיה בהתאם למסומן בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.  
על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בשטח תחנת התידלוק שבתחום תכנית זו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשכיעות רצונו.

22. חנייה ותנועה

א. על יוזמי התכנית או בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיית החנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף ביום הוצאת היתר הבנייה.  
ב. הגישה לתחנת התידלוק תהיה רק בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו (מרחוב החיטה בלבד).

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי-גשם ומיקום והענקת עמודי חשמל. בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית יהיו חייבים בתשלום עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

24. תאורה

בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות הכלולים בתכנית זו, כולל עמודים ופנסים.

25. פיתוח בקרבת קווי חומרים מסוכנים

בשטח בו עוברים קווי הובלה לחומרים מסוכנים, ייעשה כל פיתוח כגון סלילה, חפירה וכ"ו - בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

26. מס השבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים בתשלום מס השבחה בהתאם לחוק.

27. שרותים

א. ניקוז מי-גשם:

לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף התחבורה ושתבוצע לשביעות רצונו.

6 ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.  
2. לפני הוצאת כל היתר בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ביוב

לא חינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו ולפי דרישת לישכת הבריאות המחוזית.

ד. בטיחות אש

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בנייה למכני-אש לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש".

28. מקלטים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן ישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

29. חשמל

א.לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק כולט ממנו או למתקן דלק מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל המרחק מהתיל הקיצוני

לחלק הקרוב ביותר של בניין

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| רשת מתח נמוך                | 2.0 מטרים   |
| קו מתח גבוה עד 22 ק"ו       | 5.0 מטרים.  |
| קו מתח עליון עד 110 ק"ו     | 8.0 מטרים.  |
| קו מתח עליון 110 עד 150 ק"ו | 11.0 מטרים. |

ב.אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מטרים מציר כבל במתח עד 33 ק"ו, או במרחק הקטן מ - 2.5 מטרים מציר כבל במתח עליון 110 עד 150 ק"ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג.המרחק האופקי המיזערי ממרכז קו החשמל הקיים לגבול פתח מילוי או פתח איורוד או מרכז משאבת הדלק יהיה 9.0 מטרים.

ד.העתקת עמודי חשמל בתחום התכנית תעשה על חשבון מבקשי ההיתר בהתאם לדרישת חברת החשמל.

30. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. לא תוקמנה תחנות טרנספורמציה על-קרקעיות במרווחים.

31. תחולה

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

חתימות

א. סניגר  
אדריכלות וצינון ערים  
06-350019

משרד התכנון והחמ"ת  
ד"ר אריאל זילברמן  
1007



חתימת עורך התכנית

חתימת היוזם

חתימת בעלי הקרקע

חתימת הוועדה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פס"חפ/1999  
**הוסלף לסתן חוקר**  
 בישיבה ה' 57 ב-19.2.96  
 עמרוס מצנע  
 26-08-1996  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פס"חפ/1999  
**הוסלף להפקדה**  
 בישיבה ה' 32 ב-13.2.95  
 9.3.95  
 (-) י. ירוז  
 (-) מ. מונז  
 מהנדס העיר  
 יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1999/25  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4349  
 מיום 16.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1999/25  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4452  
 מיום 27.10.96

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 1999/25**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 30.4.96 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית