

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי-חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' חפ/1993 - תחנת תידלוק ואזור תעשייה בשד' ההסתדרות בגוש 11661 בחלקות 18, 24".
התכנית הוגשה ע"י גל-חברה לדלק בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חפ/1993 - תחנת תידלוק ואזור תעשייה בשד' ההסתדרות בגוש 11661 בחלקות 18, 24" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה.
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:500 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף הנספח הבא המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו:
נספח לבינוי, דרכים ותנועה ערוך בקנה מידה 1:250. הנספח הוא מנחה בכפוף למפורט בסעיף 22.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פירסום להפקדה	תאריך פירסום למתן תוקף
חפ/186	ד"ר ברגר ושו"ת				13.10.38
חפ/229	תכנית מתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה		2642	3.7.80	
חפ/222	עמק זבולון מפרץ חיפה	782			12.5.38

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת סמוך לכביש השרות השדרות ההסתדרות, מול לב המפרץ, כ-150 מ' צפונית מצומת הקישון.

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו הוא 3 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11661 - חלקות : 24, 18
חלקי חלקות : 89, 88

7. בעל הקרקע

חברת חלקות 24, 18 בגוש 11661 בע"מ.

8. יוזם התכנית

גל - חברה לדלק בע"מ.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

10. מטרת התכנית

- א. הקצאת החלק הקדמי של חלקה 18 בגוש 11661, המסווג כאזור תעשייה, לתחנת תידלוק מזרקה אי לפי תמ"א/18. יתרת חלקה 18 וחלקה 24 תשארנה ביעודן הנוכחי - תעשייה.
ב. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח הנ"ל.
ג. קביעת הסדרי כניסה ויציאה מתחנת התידלוק.
ד. קביעת השימושים המותרים בשטח המסווג כתעשייה.

11. תאור סימני התשריט

- | | |
|--|---------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית זו. |
| ב. שטח צבוע לסרוגין בפסים בצבע סגול וסגול בהיר | - שטח לתחנת תידלוק. |
| ג. שטח צבוע בסגול | - שטח לתעשייה. |
| ד. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת. |
| ה. שטח צבוע ורוד | - הרחבת דרך. |
| ו. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |
| ז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| ח. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| ט. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| י. קו ירוק דק מרוסק | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יא. מספר מוקף בעגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| יב. מספר מוקף בעגול ירוק מרוסק | - מספר חלקה רשומה לביטול. |
| יג. מספר בן 4 ספרות | - מספר מגרש מוצע. |
| יד. קו אדום | - קו רחוב. |
| טו. קו אדום מרוסק | - קו בנין. |
| טז. קו אדום מרוסק ומנוקד | - קו חשמל. |

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה. - מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה א', כמוגדר ב-תמא/18. - מיועד לתעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר ומסעדה או מזנון. | <ul style="list-style-type: none"> א. דרך ב. שטח לתחנת תדלוק ג. שטח לתעשייה |
|---|--|

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

15. חלוקה חדשה

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון. ד. על יזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תשריט לאיחוד חלקות 18 ו-24, להגישה לאשור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין. | <ul style="list-style-type: none"> א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון. ד. על יזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תשריט לאיחוד חלקות 18 ו-24, להגישה לאשור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין. |
|---|---|

16. שטח בניה מותר

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 70 מ"ר ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין למעט שטחי השירות המפורטים להלן. - עד 350 מ"ר לגג משאבות. - מרחב מוגן בשטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א ובתנאי שימש לצרכי בטחון בלבד. - השטח המזערי הנדרש למתקנים טכניים כגון גנרטור או שנאים. גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה, אלא עם שוכנע מהנדס העיר מסיבות טכניות שדרוש שינוי בגובה. | <ul style="list-style-type: none"> א. <u>לתחנת תדלוק</u> שטח למטרות עיקריות שטחי שירות |
| <ul style="list-style-type: none"> ב. <u>לתעשייה</u> שטח למטרות עיקריות שטחי שירות | <ul style="list-style-type: none"> - סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 150% משטח המגרש המוצע (חלקות 18, 24) ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין למעט שטחי השירות. - בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש. |

17. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים בשטח לתעשייה יהיה עד 15 מ' שניתן לנצלם ב-4 קומות. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר תוספת של 2 קומות בתנאים הבאים:
1. בדיקה ארכיטקטונית אשר תראה את השתלבות המבנה בסביבה.
 2. פתרון החניה הדרושה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
 3. אישור רשות שדות התעופה להגדלת מספר הקומות.
 4. קומות חניה תת קרקעיות לא תכללנה במנין מספר הקומות המותר.
- ב. המבנה למשרדי תחנת התידלוק יהיה עד שתי קומות וגובהו לא יעלה על 7 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- ג. גובה גג המשאבות לא יעלה על 6.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.

18. מרווחים

- המרווחים יהיו כפי שמסומן ע"ג התשריט.
- מרווח מינימלי בין שני בנינים - 6 מ'.
- מרווח בין בנין תחנת התידלוק לבנין לתעשייה - 0 או 6 מ'.
- במגרש לתעשייה תותר חניה תת קרקעית עד גבולות מגרש, כפוף לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.

19. שמירה על הצורה חיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות המבנים אלא אם יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מחלקת מהנדס העיר.
- ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ד. לא יורשו חבורי חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ה. התקנת שילוט ושלטי פרסומת תהיה טעונה אישור מיוחד של משרד מהנדס העיר.
- ו. תותר התקנת מזגן חלון ומזגנים מפוצלים בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל המבנה שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

20. הנחיות סביבתיות

- א. הבקשה להיתר בניה לתחנת התידלוק תכלול תנאים בדבר הקמת תשתיות למניעת זיהום מי תהום ומפגעים סביבתיים אחרים, בהתאם לתנאי מסגרת לרישוי עסקים בתחנות תידלוק חדשות מתאריך 1.4.94.
- ב. הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מיקום ומיגון אחסון הדלק בתחום התחנה יעשה בתאום עם נציבות המים ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. חל איסור מוחלט על ניקוז השמנים מתחנת התידלוק לבורות שופכים. בבקשה להיתר בניה יסומן מפריד שמן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

21. פיתוח המגרש

- על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בשטח לתחנת תידלוק שבתחום תכנית זו, סמוך להשלמת בנית תחנת התידלוק, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

22. תנועה וחניה

- א. על יוזמי התכנית או בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לספק את החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- ב. לא תותר פתיחת כניסות ויציאות בין הכביש הראשי של שד' ההסתדרות לבין כביש השרות הסמוך לתחנת התידלוק, בנוסף לכניסות והיציאות הקיימות.
- ג. הכניסה לתחנת התידלוק והיציאה ממנה והסדרי התנועה בתחום התחנה יהיו על פי המסומן בנספח בינוי דרכים ותנועה המצורף לתכנית זו ולשינויים שיאושרו בהמלצת הגופים המוסמכים ומהנדס העיר.
- ד. הגישה לשטח לתעשייה תהיה מדרך מס' 656 בלבד. לא יותר מעבר לרכב למגרש התעשייה דרך שטח תחנת התידלוק.

23. סלילת דרכים

- על יוזמי התכנית להוציא לפועל על חשבונם את פתוח הדרכים הכלולות בתכנית ו/או לשלם היטל כבישים כחוק. בפיתוח נכלל סלילת הדרך והמדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילת עצים והעתקת עמודי חשמל בהתאם לצורך.
- יוזמי התכנית יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

24. תאורה

- יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים.

25. שרותיםא. ניקוז מי-גשם

- לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף המים והביוב ושתבוצע לשביעות רצונו.
- ב. אספקת המים
1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
 2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ביוב

- לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אשור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. בטיחות אש

- על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי-אש לצורך קבלת סדורי "בטיחות אש".

26. מקלטים

- לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצועי והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך	-	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	-	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	-	10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל הקיים לגבול פתח מילוי מיכלי דלק או פתח איורור או מרכז משאבת הדלק יהיה 9 מ'.

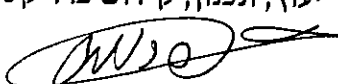
28. היטל השבחה

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

29. חתימות וחותמות

בעלי הקרקע	- חברת חלקות 18, 24 בגוש 11661 בע"מ.
יוזם התכנית	- גל - חברה לדלק בע"מ. "גל חברה לדלק בע"מ"
עורך התכנית	- יצחק פרוינד יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

חלקה 18
בגוש 11661 בע"מ



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/1993

הומלץ להפקדה
בישיבה הי" 30 ב" (16.1.95)

7.2.95

ד"ר ו. כוס -
מהנדס העיר

ע. צ. צ. -
יושב ראש הועדה

ב.ס

משרד הפגום מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 1993/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.12.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1993/כ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4563

מיום 2.9.97

הודעה על אישור תכנית מס. 1993/כ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4647

מיום 22.5.98