

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת: "תכנית מס' חפ' 1968 - תחנת תדלוק בדרך מס' 75", הוגשה ע"י חברת פז נפט ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חפ' 1968 - תחנת תדלוק בדרך מס' 75" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה. התשריט הוא בקנה מידה 1:1000, להלן "התשריט" ותמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים נספחים:

נספח מס' 1: תכנית בינוי, דרכים ותנועה שלב א' ק.מ. 1:250 - נספח מנחה בלבד.

נספח מס' 2: תכנית דרכים ותנועה ק.מ. 1:1000 עם אפשרות של שילוב גשר בעתיד - נספח המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית.

נספח מס' 3: תכנית בינוי רעיונית ק.מ. 1:250 - נספח מנחה בלבד, מחייב לגובה הבנינים ובמספר הקומות.

2. יחס לתכניות אחרות

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

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' פ.י.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229/חפ	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
1705/חפ	אזור התעשייה חלוקה חדשה מפרץ חיפה		3397		11.11.86
1400/חפ	תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה - העיר חיפה.		2642	3.7.80	

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

3. מקום התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במפרץ חיפה בין דרך מס' 75 וכביש 651.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ-16799 מ"ר בקירוב.  
ב. חלוקת השטחים (תעשייה, דרכים, תחנת תדלוק ושרותי דרך) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למותחם בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש קיים

גוש	חלקות	חלקי חלקות
11664		16 ,15 ,10 ,9 ,6
11629		43 ,41 ,39 ,11 ,1 49 ,47 ,46 ,45 ,44 74 ,54 ,53 ,52 ,51 77 ,76 ,75

גוש חדש

גוש	מגרש
11670	294

7. בעל הקרקע

יהושע מסינגר

שד' ההסתדרות 32, מפרץ חיפה. טל' 04-8412276.

8. יוזם התכנית

חברת פז נפט בע"מ

שד' גיבורי ישראל, ת.ד. 222 נתניה. טל' 09-631285.

9. עורכי התכנית

אביגדור יעקובי, גיל זיו אדריכלים.

מגידו 1 חיפה. טל' 04-8380569.

**10. מטרת התכנית**

- א. שינוי ייעוד חלק מהמגרש מס' 294 המסווג כאזור תעשייה, לשטח תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה ג' (התחנה תואמת את הוראות תמ"א 18 נוסח 1986 - תשמ"ו תכנית מתאר ארצית לתחנת תדלוק) ושאר המגרש ישאר ביעודו הנוכחי כתעשייה.
- ב. שינוי במרווחי-הבניה.
- ג. לאפשר גישה לתחנת התדלוק מדרך מס' 75 תוך יצירת נתיבי כניסה ויציאה.

**11. באור סימני התשריט**

<u>פרוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
	שטח צבוע לסרוגין בפסים בצבע סגול
שטח לתחנת דלק	וסגול בהיר
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו מקוטע אדום
קו בנין לגגון בלבד	קו מנוקד אדום
קו בנין לחניון תת קרקעי	קו מקודקד אדום
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש	קו שחור מלא
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק
מספר מגרש	מספר שחור בתוך עיגול
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו ביוב מוצע	קו חום
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט

**12. שימוש 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.

13. רשימת התכליות

א. אזור תעשייה - יותרו השימושים המותרים באזור על פי התכנית חפ/1705.

ב. שטח לתחנת תדלוק - מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' כמוגדר בתמ"א 18 (נוסח 1986) לאספקת דלק לרכב מכל סוג יהא משקלו של הרכב אשר יהא ומותר להקים בה מבנים ומתקנים לכל שרותי, אחזקת רכב, לקיוסק, למזנון ולמסעדה.

ג. דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

14. הפקעה ורישום

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

15. שטח הבניה המותר

א. השטח העקרי

סה"כ שטח הבניה למטרות העיקריות לא יעלה על 140% משטח המגרש. שטח הבניה בתחנת התדלוק יפחת משטח הבניה הכולל (ללא גגון המשאבות) להוציא שטחי השירות לתחנת התדלוק המפורטים מטה.

ב. שטחי שירות לתחנת התדלוק

1. בטחון ובטיחות

מרחב מוגן לפי השטח המינימלי הנדרש על ידי הג"א ובתנאי שימש לבטחון בלבד.

2. מתקני שירות טכניים

השטח המזערי הנדרש עבור מתקנים כגון גנרטור, או שנאים. גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.0 מ' מרצפת לתקרה אלא אם שוכנע מהנדס העיר, כי מסיבות טכניות דרוש שינוי בגובה.

3. גג המשאבות

שטח גג המשאבות יהיה עד 600 מ"ר.

**16. חלוקה מחדש**

- 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 סיווג אחד המותתם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזא רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזם התכנית להכין ולהגיש לרשויות התכנון תכניות חלוקה לפני הוצאת היתר הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- ה. המגרש 294 מהווה יחידה תכנונית אחת בכפוף לסעיף 15.

**17. שטחי שירות בשטח לתעשייה**

אופן חישוב שטחי השירות יהיה כפוף להוראות תכנית חפ/1400 ש"ש.

**18. מרווחים**

מרווחי הבנייה יהיו כפי שמסומן על גבי התשריט. קו הבנין לקירוי משאבות דלק עד לקו רחוב יהיה כפוף לאישור אגף הדרכים: מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק לא יהיו כפופים למרווחים הנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנה נפט) תשל"ז-1976, ק.ת. 3602.

**19. גובה הבנינים**

גובה הבנינים ומספר הקומות המותר יהיה כפי שמוגדר בתכנית הבינוי. גובה הגגון של תחנת התדלוק יהיו עד 7.0 מ' נטו.

**20. חנייה**

א. על יוזמי התכנית או בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעית החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן ביום הוצאת היתר הבניה.

**21. עיצוב הבנינים וקרוי משאבות הדלק**

גג המשאבות יהיה גג אופקי עשוי מחומרים עמידים.  
מבני התחנה יצופו בחומרים עמידים ורחיצים.  
לא יותקנו צנורות על הקירות החיצוניים של המבנים.  
לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של המבנים.  
לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.  
לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות המבנים אלא אם יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מחלקת מהנדס העיר.  
תותר התקנת מזגן חלון ומזגנים מפוצלים בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל המבנה שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.  
קרוי הטלפון יהיו תת-קרקעיים.  
חיבורי החשמל למבנים יהיו באמצעות כבל תת-קרקעי.  
עיצוב התחנה והפיתוח מסביב לה ישתלב עם הפיתוח הנופי של הסביבה והדרך הגובלת.  
התקנת שלטי פרסומת תהיה טעונה אישור מיוחד של משרד מהנדס העיר.

**22. הנחיות סביבתיות**

א. הבקשה להיתר בניה לתחנת חתידלוק תכלול תנאים בדבר הקמת תשתיות למניעת זיהום מי תחום ומפגעים סביבתיים אחרים בהתאם לתנאי מסגרת לרישוי עסקים בתחנות תידלוק חדשות מתאריך 1.4.94.  
ב. הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

**23. סלילת דרכים**

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים לסלול את הדרכים הכלולות בה ברוחבן המלא כפי שמוגדר בנספח מס' 2, תכנית דרכים ותנועה (תכנית מס' 593/2.2) המצורף לתכנית מס' חפ/1968, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, איי-תנועה מגוונים, תאורה או לשלם היטל כבישים וניקוז כחוק. הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.  
סלילת הדרך עקב הסדרי התנועה המוצעים בנספח יבוצעו ע"י יוזמי התכנית. התכנית המפורטת לביצוע כולל תכנית תאורה תאושר ע"י אגף דרכים ותנועה.

**24. תאורה**

יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע הכלולים בתכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

**25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מ'	בקו מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.0 מ'	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

**הערה:**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים 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 פינת מילוי או פתח איורור או מרכז משאבות הדלק יהיה 9.0 מטר.

ד. עמודים שיימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה.

**26. מקלטים**

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

**27. שרותים**

**א. ניקוז מי גשם**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מנהל אגף המים, הביוב והניקוז ושיבוצעו לשביעות רצונו. ניקוז דרך מסי 75 יהיה בצנרת ולא בתעלה באזור התחנה.



**ג. אספקת מים**

אספקת המים למבנים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש ההיתר להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז העירוני לקבלת חוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

**ג. ביוב**

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנחל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ד. הידרנטים**

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

**ה. בטיחות אש**

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

**28. פיתוח המגרש ותכנית בינוי**

היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח המגרש, 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, הכל באישור משרד מהנדס העיר ובאישור אגף הדרכים והתנועה. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בשטח תחנת התידלוק שבתחום תכנית זו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.  
השטח בין התחנה לדרך מס' 75 כפי שמסומן בנספחים 1 ו-2 יגונן ויתחזק ע"י יזמי התכנית על פי הנחיות מחלקת גנים באישור מהנדס העיר.

29. קטע הדרך כפי שמסומן בנספחים 1 ו-2 בכביש מס' 75

תכנון פתוח השטח כפי שסומן בנספחים 1 ו-2 בכביש מס' 75 (הקטע שבין כביש מס' 75 לגבול המגרש המערבי) וביצעו יהיה על חשבון חברת הדלק ולשביעות רצון מהנדס העיר ואחזקת השטח הנ"ל תהיה באחריות חברת הדלק.

30. תפעול התחנה מכביש מס' 75

א. תחנת הדלק נשענת על דרך מס' 75 בלבד. כניסות ויציאות אל התחנה וממנה יתבצעו בהתאם לנספחים המצורפים לתשריט (נספח מס' 1), הכל בתאום עם משרד מהנדס העיר ובאישור אגף הדרכים והתנועה. על יוזמי התחנה לבצע על חשבונם את כל השינויים המתחייבים מהתאמת נתיבי הכניסה והיציאה של התחנה לשלבים השונים של הרחבת הדרך לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית תוך פרק זמן כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.

ב. הכניסות והיציאות לשימושים אחרים יהיו מדרך מס' 651 בלבד.

ג. לא תורשה תנועת כלי רכב בין התחנה לתחום השימושים הנוספים שיוקמו ביתרת המגרש. על מבקשי ההיתר לתחנת התדלוק להקים מפרדה פיזית בין שני חלקי המגרש בצורה שתמנע את מעבר כלי הרכב.

ד. לא תותר פניה שמאלה מכביש מס' 75 אל תוך התחנה.

ה. לא תהיה עליה לגשר המוצע מעל לשד' ההסתדרות ואשר יתחיל בקרבת התחנה.

31. חיטל השבחה

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

חתימות:

פז חביות נפט בע"מ

אחיה שדמן  
מנהל מחלקת תכנון

חברת פז נפט בע"מ

ת.ד. 222 נתניה.

טל' 09-631285

היזם:

יהושע מסינגר

החסתדרות 32, מפרץ חיפה.

טל' 04-8412276

בעל הקרקע:

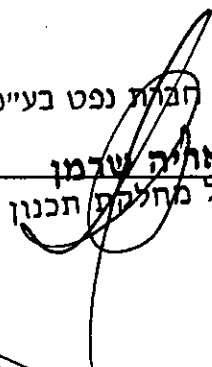
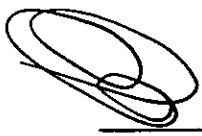
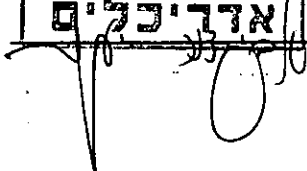
אביגדור יעקובי, גיל זיו. אדריכלים

מגידו 1 חיפה.

טל' 04-8380569

עורכי התכנית:

יעקובי • זיו  
אדריכלים

  
  
ש. י. ז.

177

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1968  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה" 38 ב" (8595)  
6.6.95  
-דל' 170-  
מהנדס העיר  
-ע. 527-  
יושב ראש הועדה

א.ו  
ג.ו

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1968/27  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.4.98 לאשר את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1968/27  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4578  
מיום 27.7.97

הודעה על אישור תכנית מס. ....  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....