

3-4362

29.8.02

8

מתוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

משרד הפנים חועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה 04-9-2002 נתקבל חיק מס'
---

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:  
תכנית מס' חכ/321 - תחנת תדלוק מצפון לדרך מס' 721

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חכ/321 - תחנת תדלוק מצפון לדרך מס' 721" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. כמו כן מצורף נספח בינוי, דרכים ותנועה ק.מ. 1:500.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' מש"ח/24 - מגדים גהסביבה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מצפון לדרך מס' 721 ומזרחית למחלף עתלית.

4. שטח התכנית

כ - 7.09 דונם.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10693 חלקי חלקות: 10, 11, 12, 13, 51

6. יוזמי התכנית

קיבוץ בית אורן.  
אלון - חב' הדלק לישראל בע"מ.  
חוצות שפיים - קיבוץ שפיים  
טל: 09-9514141 פקס: 09-9514333

7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ בית אורן.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
רח' יפו 145 א' חיפה 35251  
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

9. מטרת התכנית

הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' תוך קביעת דרכי גישה והנחיות לפיתוח-השטח.

10. עיקרי התכנית

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לתחנת תידלוק ושרותי דרך.

ב. קביעת דרכי הגישה לאתר.

ג. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| א. קו כחול עבה                          | - גבול התכנית.             |
| ב. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול         | - שטח לתחנת תידלוק.        |
| ג. שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים      | - שטח חקלאי (במצב המאושר). |
| ד. שטח צבוע חום בהיר                    | - דרך מאושרת.              |
| ה. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך.               |
| ו. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך  | - קו בנין קדמי, במטרים.    |
| ז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים.       |
| ח. קו ירוק דק                           | - גבול חלקה רשומה.         |
| ט. קו ירוק דק מקוטע                     | - גבול חלקה רשומה לביטול.  |
| י. מספר מוקף בעיגול ירוק                | - מספר חלקה רשומה.         |
| יא. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע         | - מסי חלקה רשומה לביטול.   |
| יב. קו צהוב תוחם בנין                   | - מבנה להריסה.             |
| יג. מספר בן שלוש ספרות                  | - מספר מגרש מוצע.          |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקדקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. התכליות לפי האזורים

א. שטח תחנת תידלוק

- מיועד להקמת תחנת תידלוק מטיפוס ג' בהתאם לתכנית מיתאר ארצית לתחנות תידלוק ת.מ.א. 18.
- התחנה נועדה לספק דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו אשר יהא, ומותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים, מחסנים לשירות התחנה כמפורט בסעיף 6.1(ב)3 בתמ"א 18.

ב. דרך - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרכים, מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש מדינת ישראל.

15. חלוקה

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.

16. תנאי בניה

\* לפירוט נא ראה טבלת זכויות בניה.

שטח תחנת תידלוק

<ul style="list-style-type: none"> <li>- עד 120 מ"ר עבור מבנה התחנה.</li> <li>- עד 500 מ"ר לגג התחנה.</li> <li>- עד 2 קומות או עד 10 מ'.</li> <li>- קדמי - 5 מ'.</li> <li>- גג תחנת התדלוק יוכל לבלוט אל תוך תחום קו הבנין הקדמי.</li> <li>- צדדי לא פחות מ-5 מ'.</li> <li>- אחורי - 3 מ'.</li> <li>- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי בקנה מידה 1: 500 שתכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה, הסדרי חניה, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטח הבניה</li> <li>גובה הבנין</li> <li>מרווחי בניה</li> <li>תכנית בינוי</li> </ul>
--	---

\* טבלת זכויות בניה

יעוד השטח	קוי בנין	שטח בניה מירבי	תכסית	גובה בניה מירבי
תחנת תדלוק	קדמי - 5 מ' צדדי - 5 מ' אחורי - 3 מ'	עד 120 מ"ר עבור מבנה התחנה + עד 500 מ"ר עבור גג התחנה	-	עד 2 קומות או עד 10 מ'

17. חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת התרי הבניה.

ב. פתרונות החניה המוצגים בתכנית זו מותאמים להקצאת שטחים עד 120 מ"ר. מסי מקומות החניה שיוכשרו יהיו בהתאם להקצאת השטחים שתאושר בהיתר הבניה.

## 18. הנחיות סביבתיות

## א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

תחנת התדלוק תעמוד בכל הדרישות של איכה"ס ובתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז - 1977.

1. למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
2. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחמנים.
3. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכד') ידרשו בשלב התרי בניה בהתאם לרגישות ההידרולוגית.

## ב. ניטור ובקרה

אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.

## ג. שפכים וניקוז

1. שפכים סניטריים יפנו למערכת ביוב המחוברת למכון טיהור שפכים.
2. נגר עילי המכיל דלקים ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמונים טרם חיבורם למערכת הביוב.
3. לצמצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגוונים את אזור משאבות התדלוק.

## ד. פסולת

1. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית תפונה לאתר מאושר.
3. פסולת בניין, בשלבי הבינוי, תפונה לאתר פסולת בנין מאושר. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת לאתר מוסדר.

## ה. איכות אויר

יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק.

## ו. פיתוח סביבתי

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

## 19. תנאים למתן התרי בניה

התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה מחוז חיפה, בתנאים הבאים:

- א. תחנת התדלוק תפעל עפ"י התנאים בדבר הקמת תשתיות למניעת זיהום מי תהום ומפגעים סביבתיים אחרים, בהתאם לתנאי מסגרת לרישוי עסקים בתחנות תדלוק חדשות מתאריך 1.4.94.
- ב. מתן היתר בניה יותנה בהפעלת מכון הטיהור לשפכים "ניר עציון" ובחיבור קווי המאסף כך שיתאפשר חיבור התחנה למערכת ביוב מוסדרת.
- ג. טרם הוצאת התרי בניה יוגשו למשרד לאיכות הסביבה המסמכים הבאים:
  1. תכנית בינוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתיות ומשטחי התחנה.
  2. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.
  3. תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה מיקום ההתחברות יסומן ע"י הבקשה להיתר בניה.
  4. תכנית פיתוח גננית של התחנה.

ד. בטרם הוצאת היתר הבניה יש להגיש תוכניות סלילה מפורטות של חיבור תחנת התדלוק לדרך מס' 721 לאישור מע"צ. תוכניות אלו יכללו כל פרטי הביצוע: גבהים, ניקוז, חתכים לרוחב, חתך לאורך, תמרור, סימון שילוט ותאורה תקינים.

ה. בטרם הוצאת היתר בניה יש להגיש לאישור משרד התחבורה תכנית הסדרי תנועה, כולל תמרור וסימון בקנה מידה 1:250.

## 20. תשתיות

א. ביוב  
תכנית ביוב שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד הבריאות תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.  
תעודה לשימוש בבנינים תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב שתוקם בהתאם לתכנית הנ"ל.  
סילוק הביוב יהיה למערכת האזורית של מאגר ניר עציון.

ב. מים  
1. אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית, או ממקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.  
2. לפני הוצאת היתר בניה יתקבל אישור מנציב המים בדבר התנאים למיגון מיכלי הדלק (שבתחנת התידלוק), כדי למנוע זיהום מי התהום.

ג. ניקוז  
הבטחת תכנון הניקוז וביצועו, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

ד. הידרנטיים  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטיים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת  
מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.

ו. חשמל  
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

### הערה:

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

ב. 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.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

קבוץ בית אורן

אלון

קבוץ בית אורן.  
אלון - חבי הדלק לישראל

יוזמי התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בייטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל בעלי הקרקע ועפ"י כל דין.

מדינת ישראל בהכירה לקבוץ בית אורן.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או כל זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על גבי חתימת כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכר הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

יציאת פרויקט תכנון מח' תכנון מנהל מקרקעי ישראל  
מח' תכנון וקידוש מקרקעים בע"מ.

עורך התכנית: 26 אוג' 2002

הועדה המקומית לבניה ולתכנון שיד  
חוף חכרמל

תכנית מס' 321/א  
מס' 421/א  
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון גרים  
עם המלצה להפקדה.

15/10/99 מיום 99004

מוכר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חוף חכרמל

תכנית מס' 321/א  
מס' 421/א  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה לתחן יוק

בהתאם לסעיף 108 לחוק

מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 321/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4799  
מיום 29.8.99

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

משרד הפנים מנחה חגיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 321/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.5.00 לאשר את התכנית.

מנחה חגיף לתוכניות נתיאר יושב הועדה המחוזית  
סקומנת ומפורסמת

מספרנו: 57/533/טבלה : 11/ד/א' אחרון 57  
תאריך: 17.9.00, 14.6.00, 4.11.98  
תאריך למתן תוקף: 12.8.02