

מסמך א' - תקנות התכנית

13-04-2006

נתקבל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי עירון

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
24-4-2006 שינוי  
נתקבל  
תיק מס'

תכנית מתאר מקומי מס' ענ/524 "מרכז מסחרי אלפנאר"  
שינוי לתכניות מס' ענ/346, ענ/במ/297

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון  
שינוי תכנית מתאר מס' ענ/524  
הומלץ להפקדה  
4/6/2006 מיום 174  
הנדסאי  
20247  
מנהל וועדת ערעורים  
מהנדס

תאריך: 4.2006

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 524/0  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.3.06 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 524/0  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5785  
מיום 25.1.06

הודעה על אישור תכנית מס' 524/0  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5534  
מיום 30.5.06

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' ענ / 524, "מרכז מסחרי אלפנאר"  
שינוי לתכניות מס' ענ/346, ענ/במ/297
2. מקום:  
מחוז - חיפה  
נפה - חדרה  
מקום - אום אל פאחם, רח' אלמדינה (כביש כניסה) שכ' אלבאטן מזרח,  
תחנת תדלוק גל  
גוש - 20340, חלקה 53 חלק, (מגרש 53/3)  
חלקה 61 חלק
3. שטח התכנית: 2,460 מ"ר, במדידה גרפית ע"ג מפה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.
4. מסמכי התכנית:  
א. 6 דפי הוראות התכנית (להלן ה"תקנון")  
ב. גליון תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 ו-1:500 ותרשימי סביבה והתמצאות כללית בקני"מ 1:10000  
ג. נספח בינוי ופיתוח, מנחה.  
ד. נספח תחבורה, מחייב. ניתן יהיה לבצע שינויים בנספח בכפוף לאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
5. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
6. יחוס התכנית : חברת אלפנאר בע"מ שיכון עובדים 100, אום אל פאחם  
30010, טל. 04-6312779, פקס. 04-6310992
7. בעלי הקרקע : גברין טובחי, ת.ו. 52520103, מחמד מחמוד ת.ו. 05383226  
אום אל פאחם 30010, טל. 04-6312779, פקס. 04-6310992
8. עורך התכנית: אבירם אדריכלים, מודי אבירם, רח' לוחמי הגטאות 8,  
חיפה 35024, טל: 04-8255049, פקס: 04-8522156
9. מטרת התכנית:  
א. חלוקת מגרש ביעוד תחנת תדלוק לשני מגרשים האחד לתחנת תדלוק (קיימת) והשני לאזור מסחרי, בד בבד עם הפרדת התנועה בין השימושים.  
ב. קביעת זכויות בניה ומגבלות בניה בתחום התכנית.  
ג. חלוקה חדשה בהסכמת בעלים.
10. יחס לתכניות אחרות:  
א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתמ"א 18, תיקון מס' 2.  
ב. תכנית זו משנה את תכניות ענ/346 ו- ענ/במ/297, במקרה של סתירה יגברו ההוראות תכנית זו.
11. פרשנות: משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה, באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניה ובתקנותיו.

12. באור סימני התשריט: כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

פירוש הסימון	הסימון
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוקו
שטח למסחר	שטח אפור
שטח לתחנת תדלוק	שטח צבוע לסירוגין אפור בהיר וכהה
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום
זיקת הנאה בין המגרשים	שטח צבוע פסים סגולים
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
מספר הרחוב	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
מרווח בניה מינימלי	מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול
גבול ומספר מגרש	קו ירוק ומספר תחום בעיגול ירוק
גבול ומספר מגרש לביטול	קו ירוק מרוסק ומספר בעיגול ירוק מקוקו
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
גבול גוש	קו שחור משונן לכיוונים נגדיים
גבול ומספר מגרש חדש	קו שחור וספרה בשחור
מבנה קיים	צורה תחומה בשחור ומנוקדת בשחור

13. תכליות ושימושים:

- א. מגרש לתחנת תדלוק מטיפוס ב' עפ"י תמ"א 18, תיקון מס' 2. הכוללת: איי תדלוק מקורים, מכלי דלק תת-קרקעיים, מבנה התחנה: משרד, מזנון, מחסן מרחב מוגן ושירותים.
- ב. מגרש למסחר עפ"י הוראות ענ/במ/297: משרדים, שירותים אישיים, בתי עסק, מסעדות, אולם תצוגה, וכד'.

14. האיזורים זכויות ומגבלות הבניה:

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה להלן:  
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992

מס' מ.ג.ר.ש	האזור	המבנה	תכנית מרבית	בניה שטח עיקרי מעל הקרקע	בניה שטח מעל הקרקע	בניה שטח שרות תת קרקעי	סה"כ בניה בתכנית	גובה בניה מירבי	מספר קומות	קוי בנין		
										קדמי	אחורי	צדי
53/3/1	תחנת תדלוק	מבנה	60 מ"ר	110 מ"ר	10 מ"ר	—	120 מ"ר	7.0 מ'	2	כמסומן בתשריט		
	מסחר	500 מ"ר	1,250 מ"ר	200 מ"ר	2,500 מ"ר	3,950 מ"ר	20.0 מ'	4.5 (*)				
סה"כ			830 מ"ר	1,630 מ"ר	210 מ"ר	2,500 מ"ר	4,340 מ"ר					

(\*) 3.5 קומות משרדים מעל קומת מסחר+ 3 קומות שרות תת קרקעית למחסנים וחניות.  
(\*\*) קוי בנין תת קרקעיים 0 מ'.

15. תנאים מיוחדים:

- א. שינויים בתכנית בינוי יאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ב. היתר במגרש תחנת התדלוק יחייב מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור הסכנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- ג. מתקני הדלק התת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבניה, אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז-1976 (ק.ת.3602).
- ד. תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ה. לא יותר מעבר של צינורות גז, מים, חשמל, ביוב או ניקוז על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ו. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים ובתחום המגרש, הם יהיו תת קרקעיים.
- ז. לא יוצב על הגגות מוט תורן או מתקן אחר ללא אישור הועדה המקומית.
- ח. הועדה המקומית תקבע בהיתרי בניה תנאים שימנעו מטרדי רעש, אורור לקוי, תאורה, טיפול באשפה, הערמת חומרי בניה, גרימת אבק עשן, או כל מטריד אחר העלול להיגרם לסביבה עקב עבודה, הבניה או השימוש. כל מפגע או מטריד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

16. תנאים להיתרי בניה אכלוס ותפעול:

- א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המאושר.
- ב. הסדרת תשתיות: ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, תקשורת (עפ"י דרישות בזק) וכן פתרון אספקת גז.
- ג. תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות.
- ד. תנאי למתן היתר אכלוס ותפעול (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י נספח תנועה וחניה.
- ה. תנאי להיתר בניה למבנה המסחרי יועבר לחוות דעת היחידה האזורית לאיכ"ס, כולל סימון מקום החניה של מכלית התדלוק.
- ו. תכניות שינויים בתחנת התדלוק יאושרו ע"י המשרד לאיכ"ס ועל פי התקנות.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה ברשם המקרקעין
- ח. חריגה מהוראות סעיף 16 תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

17. עתיקות:

1. שטח התכנית הנו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת, במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך על תילים חשופים                  | 2.0 מ'  |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)        | 25.0 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לישראל 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
- אין 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.

19. חיבור התכנית לכביש

חיבור התכנית לכביש, על פי חיבור מאושר קיים.

20. סלילת דרכים

יחמי התכנית יסללו את הדרכים הכלולות בתכנית, בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם וכד'.

21. תחבורה, חניה והמתנה

- א. מקומות החניה יהיו עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, בהתאם לשימושים.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש.
- ג. החניה למכליות תדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.
- ד. לא ישתמשו במקומות שנועדו לחניה או להמתנה, בין לצורכי תדלוק ובין לצורכי המתנה, אלא למטרדה זו בלבד.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. שרותים

- א. ניקח מי גשם ממשטחי תחנת התדלוק באמצעות תעלות ניקח יתבצע לאחר מעבר המים במפריד דלקים, נגר גגות יזפנה למערכת הניקוז העירונית.
- ב. אספקת המים תעשה בתאום עם העירייה.
- ג. התחברות לכיבוי לפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית ובאישורה.
- ד. הירדנטים יותקנו בשטח התכנית על פי דרישות מכבי אש.

24. חלוקה חדשה:

- א. התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ד לחוק.  
 ב. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תשריט או תוכנית חלוקה ורישום המגרשים.

25. זיקת הנאה:

- א. תתאפשר זיקת הנאה למעבר, לצמיתות, לתחנת התולוק, דרך המגרש המסחרי בהתאם למסומן בתשריט.  
 ב. תתאפשר זיקת הנאה למעבר, לצמיתות, למגרש המסחרי דרך המגרש של תחנת התולוק, בהתאם למסומן בתשריט.

26. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיזם אישורה.

חתימות

אבירם אדריכלים, רח' לוחמי הגטאות 8 חיפה 35024  
 טל. 8522049-04, פקס. 8522156-04

חתימת המתכנן

*אשר על פי*  
*ד"ר ושרותים*  
*הנה דלק בע"מ*

חברת אלפונאר בע"מ שיכון עובדים 100, אוס אל פאחס 30010  
 טל. 6312779-04 פקס. 6310992-04

חתימת היזם

גברין סובחי, ת.ז. 52520103, מחמד מחמד ת.ז. 5383226  
 שיכון עובדים 100, אוס אל פאחס 30010,  
 טל. 6312779-04, פקס. 6310992-04

חתימת בעל הקרקע

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית