



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – חיפה

תכנית מס' חפ' 1705/ב'

הסדרת הגישה לתחנת תדלוק בדרך 75

בעלי הקרקע:

סי.פי.אס – מחשבים והנדסה בע"מ.
ת.ד. 6874, חיפה 31068, טל' 04-8388943

יוזם התכנית:

דני ומיכל כץ, רח' קלר 16 חיפה 34351, טל' 04-8388943

עורכי התכנית:

אמי-מתוס - אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומוודדים בע"מ
רח' יבנה 3, ת.ד. 4579 חיפה 31044, טל' 04-8669777

מן אמיר * עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יגאל אלון 67, תל-אביב 67443, טל' 03-5621117

2/05/07

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי – חיפה
תכנית מס' חפ' 1705/ ב'

הסדרת הגישה לתחנת תדלוק בדרך 75

1. שם וחלות:

- תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ' 1705 ב' - "הסדרת גישה לתחנת תדלוק בדרך מס' 75", והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
- התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 (להלן "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:
- 1 נספח מס' 1 – נספח תנועה (התחברות למצב הקיים) – הנספח ערוך בקני"מ 1:500 (נספח מנחה).
 - 2 נספח מס' 2 – נספח תנועה (התחברות למצב עתידי) – הנספח ערוך בקני"מ 1:500 (נספח מנחה).
 - 3 נספח מס' 3 – נספח בינוי מנחה – הנספח ערוך בקני"מ 1:250.
 - 4 נספח מס' 4 – נספח נופי מנחה – הנספח ערוך בקני"מ 1:500.
 - 5 נספח מס' 5 – נספח סביבתי (תשריט) – הנספח ערוך בקני"מ 1:250 (נספח מנחה).
 - 6 נספח מס' 6 – נספח סביבתי (הוראות) – (נספח מנחה).

2. יחס לתכניות אחרות:

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע"ח	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ' 229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ' 1705	אזור התעשייה חלוקה חדשה מפרץ חיפה		3397		11.11.86
חפ' 1968	תחנת תדלוק בדרך מס' 75		4697		12.11.98
ג' 969	כביש מס' 75 (מסעף העמקים- שד' ההסתדרות)		2677		4.12.80
חפ' 1400 י"ג	הוראות בינוי באזור התעשייה		4436		15.8.96

- ג. תכנית זו תואמת הוראות חפ' 1400 י"ב אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.6.96 בי.פ. 4402.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור התעשייה בין כביש 75 ורח' בעלי המלאכה.

גוש (חדש): 11670 מגרש: 298

- גוש (קיים): 11629 חלקות: 49, 51, 52, 54, 77, 74, 83, 84, 24, 23, 87, 88, 75, 76, 11, 39, 55, 57
 41, 1, 43, 44, 45, 46, 47 (חלקים).
 גוש (קיים): 11664 חלקות: 24, 20, 23, 22, 6, 10, 9, 15, 16
 חלקות: 114 (חלקים).
 גוש (קיים): 11666

4. בעלי הקרקע: סי.פי.אס - מחשבים והנדסה בע"מ.
 ת.ד. 6874 חיפה 31068, טל' 04-8388943

5. יוזם התכנית: דני ומיכל כץ, רח' קלר 16 חיפה 34351, טל' 04-8388943

6. עורכי התכנית: אמי-מתום - אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומודדים בע"מ
 רח' יבנה 3, ת.ד. 4579 חיפה 31044, טל' 04-8669777

מן אמיר * עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 יגאל אלון 67, תל-אביב 67443, טל' 03-5621117

7. שטח התכנית: 25.756 דונם

8. מטרת התכנית:

- הקמת תחנת תדלוק תוך יצירת כביש שירות לאורך כביש 75 אשר יאפשר הגישה לתחנה.
- שינוי בקו בנין קדמי לרח' בעלי המלאכה.
- תוספת 2 קומות לשימושים עיקריים ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים ובגובה בנין המותר באזור התעשייה.

9. באור סימני התרשים:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית אחרת	קו כחול עבה מרוסק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
מספר דרך	מספר שחור ברבע העליון של עגול בדרך
מרווח קדמי מינימאלי	מספר אדום ברבע הצדדי של עיגול בדרך
רוחב דרך	מספר אדום ברבע התחתון של עיגול בדרך
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
מספר חלקה לביטול	מספר ירוק
קו רחוב	קו אדום
גבול מגרש	קו שחור
מספר מגרש	ספרה שחורה בתוך עיגול
קו בניין קיים	קו מקוטע אדום
קו ביוב קיים	קו חום

10. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלה לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל כמפורט בסעיף 11 להלן.

11. רשימת תכליות:

- אזור תעשייה
 תחנת תדלוק
 דרך
- כפי שמוגדר בחפ"1705.
 כפי שמוגדר בתמ"א 18 נוסח 1996, למעט מתקן לשטיפת מכוניות בתחום תחנת התדלוק.
 כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ובסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות מתקני דרך ומבני דרך ולמעט צינורות להולכת גז וחומרים מסוכנים כמשמעותם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג, 1993 ולמעט מסילת ברזל.

12. הוראות בניה:

שטח בניה עיקרי ושירות

עפ"י התכניות הפ"ס/1705, הפ"ס/1400 ש"ש.

שטח הבניה העיקרי המרבי המותר ליעוד תעסוקה – 3,567 מ"ר.

שטח הבניה העיקרי המרבי המותר ליעוד תחנת תדלוק – 120 מ"ר.

תחנת תדלוק מדרגה ג' על פי תמ"א 18 נוסח 1996.

5 קומות ועד 20 מ' גובה.

עפ"י המסומן בתשריט.

תחנת תדלוק

גובה בנין

מרווחים

13. חניה:

1. הוצאת היתר הבניה מותנה בפתרון חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבנייה.
2. מספר מקומות החניה בתחום תחנת התדלוק לא יעלה על הנדרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, לתחנת תדלוק.

14. הוראות עיצוב:

- א. עיצוב פיתוח תחנת התדלוק לאורך דרך 75 ישתלב עם פיתוח הנופי של הסביבה והדרך הגובלת.
- ב. גג המשאבות יהיה גג אופקי עשוי מחומרים עמידים.
- ג. מבני התחנה ומבנה התעשייה יצופו בחומרים עמידים ורחיצים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ה. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ו. לא יותקנו ארובות בחזיתות הבניינים.
- ז. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות המבנים אלא אם יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מה"ע.
- ח. תותר התקנת מזגן חלון ומזגנים מפוצלים בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל המבנה שתהיה חלק מבקשה להיתר בניה.
- ט. חיבור המבנים לחשמל וטלפון יהיו תת-קרקעית.
- י. התקנת שלטי פרסומת תהיה טעונה אישור מיוחד של משרד מה"ע.

15. הנחיות סביבתיות:

לפני מתן היתר הבניה ורישיון עסק יקבעו הדרישות המפורטות לנקיטת כלל האמצעים למניעת זיהום מים וקרקע מדלקים בהתאם לתקנות ולהנחיות. ההיתר ורישיון העסק יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, אשר יהיה רשאי גם להתנות תנאים נוספים למתן היתר.

16. אספקת מים:

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינויי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

17. ביוב:

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו הם מתחברים.

תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

18. ניקוז-תיעול:

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

19. מערכת כיבוי אש:

מפה מצבייית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

20. תאורה:

יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע הכלולים בתכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורה הרחובות, כולל עמודים ופנסים, או תשלום היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות משרד מה"ע.

21. חשמל:

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנון התכנון הבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל – 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

22. סלילת דרכים:

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית חייבים לסלול את הדרכים הכלולות בה ברוחבן המלא כפי שמוגדר בנספחים מס' 1 ו-2, נספח דרכים ותנועה (התחברות למצב קיים) ונספח דרכים ותנועה (שלב עתיד) המצורפים לתכנית חפ"מ/1705 ב' כולל מדרכות, תיעול מי גשם, איי תנועה מגוננים, תאורה או לשלם היטל כבישים וניקוז כחוק בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר. סלילת הדרך עקב הסדרי התנועה המוצעים לשלבים השונים של הרחבת כביש מס' 75 כפי שמופיעים בנספחים 1 ו-2 המצורפים לתכנית יבוצעו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונם. התכנית המפורטת לביצוע כולל תכנית תאורה תאושר ע"י האגף הדרכים והתנועה.

23. מרחב מוגן:

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקן התקף ליום הוצאת היתר הבניה ולא תוצא תעודת שימוש הבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

24. פיתוח המגרש ותכנית בינוי:

היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנים, חתכים אופייניים וחזיתות לכל אורך המגרש, הפרדה פיזית בין תחנת הדלק ליתרת השטח הבנוי, סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, התניות, גידור, גינון ותאורה, לרבות חתכים אופייניים וציון החומרים. השטחים בין תחנת התדלוק לדרך 75 כפי שמסומן בנספח 1 ו-2 יגונן ויתחזק ע"י יוזמי התכנית על פי הנחיות מחלקת גנים באישור משרד מהנדס העיר. כל השטחים בתחום התכנית שיזוקו ע"י ביצוע התכנית יתוקנו על חשבון יוזמי התכנית או בעלי ההיתר. יוזמי התכנית יגישו תכנית פיתוח לכל השטח הכולל חניות, נטיעות, פרוט חומרי גמר לאישור מה"ע כולל הפרדה פיזית בין תחנת התדלוק ובניין התעשייה כתנאי למתן היתר בניה. תכנית הבינוי תבהיר כי מבנה הקומות יהיה בחלק המגרש שאינו תחנת התדלוק (באגף 2) ע"פ סעיף 5 בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 27.6.06.

25. תפעול התחנה מדרך 75:

- א. תחנת התדלוק ושירותי דרך נשענת על דרך מס' 75 בלבד. כניסות ויציאות אל התחנה וממנה יבוצעו בהתאם לנספחים המצורפים לתשריט (נספח מס' 1, 2).
- ב. הכניסות והיציאות לשימושים האחרים יהיו מרחוב בעלי המלאכה 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. דרך השירות תאפשר נגישות לשירותי דרך בלבד.
- ו. לא תותר הקמת מתקן לשטיפת מכוניות בתחום תחנת התדלוק.

26. היטל השבחה: בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים בתשלום היטל השבחה בהתאם לחוק.

חתימות:

סי.פי.אס.
מחשבים והנדסה בע"מ
ח.פ. 511731739
י.ז. 04-8404747

סי.פי.אס – מחשבים והנדסה בע"מ
ת.ד. 6874, חיפה 31068, טל' 04-8388943

בעלי הקרקע:

דני ומיכל כץ, רח' קלר 16 חיפה 34351, טל' 04-8388943

יוזם התכנית:

26.10.08

אמי-מתום - מתום
הנדסים ויועצים בע"מ

אמי-מתום - אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומודדים בע"מ
רח' יבנה 3, ת.ד. 4579 חיפה 31044, טל' 04-8669777

עורכי התכנית:

מן אמיר * עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יגאל אלון 67, תל-אביב 67443, טל' 03-5621117

אמיר * עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ועדה מקומית חיפה

הפקדה טכנית מס' 21705/קמ/ח
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 79 ביום 24.6.02
 22.6.03 100 - 114 דה"ר
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1705 ק'
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה" 79 ב" 24.6.02
 22.6.03 100
 - 114 דה"ר -
 יושב ראש הועדה
 מהנדס חעיר

י.א.א.

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 21705/קמ/ח

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.6.06 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 21705/קמ/ח

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5225
 מיום 17.9.03

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____