

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח המשמש כיום כתחנת תדלוק הממוקמת בחיפה, בדרך דורי היורדת משכונת נווה שאנן לכיוון צומת הצ'ק פוסט.

מראה התחנה כיום הינו ישן ומוזנח, המבנים מפוזרים ולא קשורים קשר עיצובי ופיזי ורק המבנה היחודי של הגג התלוי שמעל איי המשאבות מהווה נקודת ציון מיוחדת.

מטרת תכנית זו הינה לשפר ולשדרג את מראה מיתחם התחנה ומיבניו מבלי לפגוע במבנה הגג המיוחד תוך כדי שיפור ושידרוג עיצובי ופונקציונאלי של שאר המבנים והוספת שטח מסחרי וחניה כך שישתלב ויתרום עיצובית ופונקציונאלית לאזור שבו הוא ממוקם.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' חפ/1578/ב1

1. זיהוי וסיווג התכנית		
1.1	שם התכנית	תחנת תדלוק דרך דורי
1.2	שטח התכנית	5.84 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	10.6.2014
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית מפורטת
	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית	
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי חיפה
		קואורדינטה X – 202,600 קואורדינטה Y – 742,975
1.5.2	תאור מקום	הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ממזרח לצומת רח' לח"י ורח' דורי בחיפה (דרומית לרח' דורי וצפונית לרח' לח"י).
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית חיפה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 חיפה
 שכונה
 נווה שאנן
 רחוב
 דרך דורי
 מספר בית
 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11210	מוסדר	חלק מהגוש	-	5
11202	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1578	שינוי לתכנית	התכנית משנה את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/1578 ממשיכות לחול.	2092	20.2.75
חפ/933	שינוי לתכנית	התכנית משנה את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/933 ממשיכות לחול.	806	19.6.1969
חפ/מק/1303/א	כפיפות	אינה משנה את התכנית	4876	3.5.2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		19		10.6.2014	רפי כרמי		
תשריט	מחייב	1:500		1	10.6.2014	רפי כרמי		
נספח בינוי	מנחה אך מחייב בנושא תחנת התדלוק ומרכיביה	1:250		1	10.6.2014	רפי כרמי		
נספח תנועה	מנחה אך מחייב במיקום הכניסות והיציאות לתחנת התדלוק	1:250		1	10.6.2014	אילן רוזנפלד		
נספח תשתיות	מנחה	1:250			ינואר 2013	מאיר קורנף		
חוות דעת סביבתית	מנחה				פברואר 2014	אלדד שרוני		
הידרולוגית								
סקר גז קרקע	מנחה				ינואר 2013	אלדד שרוני		
דו"ח תוצאות								

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
Sher12346@walla.com	04-8328832		04-8223305	דרך דורי 20 חיפה	שר תחנות תדלוק וסיכה בע"מ ח"פ: 510635618		010757953	אברהם רנדלר	מורשה חתימה	
							058315953	דורון שבתאי	מורשה חתימה	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
Sher12346@walla.com	04-8328832		04-8223305	דרך דורי 20 חיפה	שר תחנות תדלוק וסיכה בע"מ ח"פ: 510635618		010757953	אברהם רנדלר	מורשה חתימה	
			04-8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה	עיריית חיפה		058315953	דורון שבתאי	מורשה חתימה	

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-8356356	רח' חסן שוקרי 14,	עיריית חיפה					

בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	ח"פ	שד' פלים 15 קרית הממשלה, חיפה	04- 8630971			
חוכרים	מורשה חתימה	אברהם רנדלר	010757953	שר תחנות תדלק וסיכה בע"מ ח"פ: 510635618	חיפה	דרד דורי 20	04- 8223305		04- 8328832	Sher12346@walla.com
	מורשה חתימה	דורון שבתאי	058315953							

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה
וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	רפי כרמי	55691927	39676	אדריכל רפי כרמי	ליטאניס 8, חיפה	04- 8251292	052- 2532734	04- 8344862	carmi-ar@zahav.net.il
יועץ תנועה	מהנדס אילן רוזנפלד	022727630	46153	רול - הנדסת דרכים ותחבורה	גורדון 5, נתניה	09- 8845537	050- 5256936	09- 8855050	roznfel@zahav.net.il
יועץ ניקוז	מהנדס מאיר קורנף	005769468	36727	י.ת.ב מאיר קורנף הנדסת תברואה	המסילה 22 נשר	04- 8200387	054- 4575121	04- 8200836	kornel@netvision.net.il
יועץ איכות הסביבה	מדעי סביבת אדם שרוני	5125954-7		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	תד 8776 את נתניה דרום	09- 8854291	052- 8833011	09- 8854576	esharony@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך בני שפירא	051084382	583	בני שפירא, מודד מוסמך	הגדוד העברי 17'א' ק' חיים 26304	04- 8420528		04- 8410012	bshapira@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית
בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן
משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הג התלוי	הג התלוי הקיים מעל איי המשאבות כולל העמוד המרכזי שעליו הוא תלוי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה



מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/1578/ב/1 ששמה תחנת תדלוק דרך דורי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 46153.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוח הנדסת תחבורה
1578/ב/1
ביטול ישראלי מניה

חתימת המצהיר

1.7.2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלדד שרוני (שם), מספר זהות 0-51259547

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/1578/ב1 ששמה תחנת תדלוק דרך דורי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום איכות הסביבה שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים חוות דעת סביבתית הידרולוגית להיתר בניה ותכנית עבודה לסקר קרקע בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

1.7.2014

תאריך

רשמי
האומדן
מס' 42160
09-8854201
09-8854576

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר קורנף (שם), מספר זהות 005769468,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפ/1578/ב/1 ששמה תחנת תדלוק דרך דורי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אינסטלציה מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36727.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח סניטרי קווי מים ביוב וניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

1.7.2014
תאריך

אני החתום מטה אדריכל רפי כרמי (שם), מספר זהות 55691927, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/1578/ב/1 ששמה "תחנת תדלוק דרך דורי" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 39676.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ **תחום מומחיותו והכשרתו** **הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי יועץ**

נספח תנועה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תשתיות מים וביוב
איכות הסביבה - 11
נתקבל
תיק מס'

א. אילן רוזנבלום
משרד התכנון ולבניה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
ג. אלדד שרוני
13-11-2014
נתקבל
תיק מס'

4. ~~הנני אחראי להכנת כל~~ מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל רפי כרמי
מ.ר. 39676
ליטנים 8, חיפה
טל. 04-8251292, פקס. 04-8344862

חתימת המצהיר

1.7.2014
תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

יש לסמן ✓ במקום המתאים.
1. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי נספח תנועה נספח תשתיות מים, ביוב וניקוז נספח הידרולוגי סקר גזי קרקע		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

(3) עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) חערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 2 ימלא על ידי המודד המוסמך לעדכן את המדידה המהווה רקע לתוכנית. אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

משרד הפנים

סעיף 2 ימלא על ידי המודד המוסמך לעדכן את המדידה המהווה רקע לתוכנית.

אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

13-11-2014

נתקבל

מספר התוכנית: 15784/ב

משרד הפנים
הועדה המהווה לתכנון ולבניה
מהוז חיפה

11-08-2014

תיק מס' 583

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

✓ מדידה גרפית.

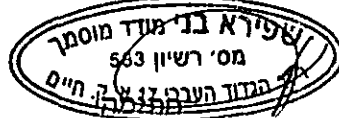
□ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

□ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 2.8.2008 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1.7.2014
תאריך



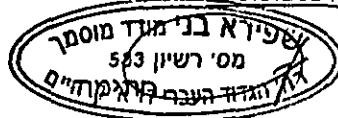
583
מספר רשיון

בני שפירא
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 3.5.2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

1.7.2014
תאריך



583
מספר רשיון

בני שפירא
שם המודד

התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1.1 שינוי ייעוד חלק משטח תחנת התדלוק למסחר תוך קביעת הוראות בניה וחניה ותוך שמירה על הוראות עיצוב אדריכליות לגג שמעל איי המשאבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מתחנת תדלוק למסחר.
2.2.2 שינוי ייעוד משמורת טבע למסחר וחיבור לדרך קיימת.
2.2.3 קביעת הוראות וזכויות בניה בשטח המסחרי.
2.2.4 קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית: 5.84 דונם

הערות	מצב מוצע	שינוי (+/-)	למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	420	+360		60	מסחר - מ"ר (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	600,100	דרך מאושרת
		200	תחנת תדלוק
		300	מסחר

			מסחר
		400	
		500	שמורת טבע

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תחנת תדלוק (תא שטח 200)

- 4.1.1 שימושים
שטח שישמש לתחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם לתמ"א 18/4.

- 4.1.2 הוראות
לא מוצעת בשטח תחנת התדלוק תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות המאושרות ע"י היתר הבניה.
קונסטרוקציית הגג התלוי המקורי שמעל איי משאבות התדלוק תישמר, תותר צביעתה או לחילופין ציפוייה בפנלי פח אלומיניום, כמו כן תותר החלפת פנלי הקנלטות של הקירוי עצמו וחזיתות מבנה התחנה בפנלים/ חיפויים אחרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית / משרד מהנדס העיר.

4.2 מסחר (תא שטח 300)

- 4.2.1 שימושים
שטח שישמש למסחר.

- 4.2.2 הוראות
השטח למסחר יכלול חנויות, מסעדות, משרדים, מחסנים ושרותים תברואתיים לני"ל. לא תותר הקמת אולמות אירועים ובתי קולנוע.

כל המבנים החדשים יחופו בחיפוי קשיח (אבן, פנלי פח / אלומיניום וכו') ויותר שילוב של אלמנטי זכוכית ופלדה.

החזית הצפונית של המבנה המסחרי הגובלת בדרך דורי (הממוקמת בקו בניין "0" לתא שטח 100) תהיה אטומה ללא חלונות.

4.3 מסחר (תא שטח 400)

4.3.1 שימושים

שטח שימש כחניון למסחר ויציאה בלבד לרח' לחי.

4.3.2 הוראות

לא תותר הקמת מבנים בשטח זה. השטח יכלול פיתוח, גדרות ואלמנטי נוף. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר הבניה.

4.4 שמורת טבע (תא שטח 500)

4.4.1 שימושים

שטח שימש כשמורת טבע (עפ"י היעוד המאושר).

הוראות

לא תותר הקמת מבנים בשטח זה. השטח יכלול נטיעות, פיתוח, גדרות ואלמנטי נוף.

4.5 דרכים (תא שטח 100, 600)

4.5.1 שימושים

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוז , בניה כולל ים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי שירות				עיקרי שירות	מעל לבניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
						לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט		לפני תשריט	לפני תשריט		לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט			לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט

- (1) בהתאם לשטח שאושר בהיתר הבניה המקורי (30.00 מ"ר).
 (2) שטח גג התחנה.
 (3) הגובה לא מתניח לגג שמעל איי המשאבות ולעמוד עליו הוא תלוי – גובהם יקבע לפי הגובה הקיים (במידה ויוקם גג חדש זהה לקיים).
 (4) קומת המיקלט התת קרקעי הקיים שבשטח המיסחר.
 (5) שטחי השרות למסחר יהיו ע"פ תכנית חפ/1400/ש"ש.
 (6) קווי בניין מבנה תחנת התדלוק ישארו עפ"י הקיים.

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

6.1.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.

6.1.2 כל התשתיות תהיינה תקינות, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית (חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'). לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.2 איכות הסביבה

6.2.1 הבקשה להיתר בניה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.2.2 היתר הבניה למבנה המסחרי יחויב בליווי סביבתי, בעת העבודות.
הליווי יהיה על ידי יועץ המומחה בזיהום קרקע לתייעוד הליך העבודות, זיהוי עדויות לחשד קרקע מזוהמת ולכל דרישה וטיפול על פי הצורך כולל בדיקות ודיגום קרקע תוך ביצוע עבודות בשטח.

6.3 חשמל

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

6.4 שרותים

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים ביוב וניקוז.
הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

6.4.1 אספקת מים

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
- ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע עפ"י הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
- ה. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

6.4.2 ביוב

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל.
- ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

6.4.3 ניקוז - תיעול

- ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- ד. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

6.4.4 בניה משמרת נגר

1. ניקוז המשטחים שבתחנה - לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה, יופנה למערכת הניקוז המקומית ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית וההידרולוגית המצורפת לתכנית.
2. מי הנגר העילי מתחום תא השטח המיועד למסחר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- מי הנגר העילי מתחום תא השטח המיועד למסחר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
4. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

- 6.5 מניעת מיטרדים בעת הבניה**
- כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית היערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מיטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.
- בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופה ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
- 6.6 פיתוח נופי**
- הפיתוח יתוכנן ע"י יועצי תנועה ונוף, במסגרת תכנון זה ישולבו גינון ועצים, תתוגבר שתילת העצים בחניון והתכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.
- עצים בוגרים: העץ המסומן ע"ג התשריט להעתקה יועתק לשטח אחר בתחום התכנית בתיאום עם פקיד היערות.
- 6.7 סלילת דרכים**
- 6.7.1** ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.
- 6.7.2** בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.
- 6.8 הסדרי תנועה ותקני חניה**
- יותקנו מקומות חניה עפ"י התקן בעת מתן היתר הבניה.
- מיקום הכניסות והיציאות המאושרות כפי שמוצג בנספח התנועה יהיה מחייב.
- 6.9 אצירה והרחקת אשפה**
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים המוצעים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ותובא ע"י מחלקת התברואה העירונית.
- 6.10 מרחבים מוגנים**
- לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת גמר בבניין אלא אם המיתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.
- 6.11 היטל השבחה**
- היטל השבחה ישולם כחוק.

- 6.12 הפקעה ורישום**
כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שעבוד
- 6.13 חלוקה חדשה ורישום**
- 6.13.1** גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
6.13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות תאי השטח המוצעים כמתואר בתשריט.
6.13.3 מתן היתר בניה בתחום התכנית מותנה באישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
6.13.4 על מבקשי היתר הבניה לרשום את תשריט/ תכנית איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
- 6.14 זכות מעבר לציבור לצמיתות**
תנאי למתן היתר הבניה : רישום הערת אזהרה לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בתא שטח 200. הערת האזהרה תירשם בלשכת רשם המקרקעין.
זיקות ההנאה הן לפי הסימון בתשריט והינן לטובת תא השטח המסחרי - תא שטח 300.
- 6.15 כיבוי אש**
מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר הבניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- 6.16 תאורה**
תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.
- 6.17 עבודות עפר, חציבה ומילוי**
תנאים לקבלת היתר בניה :
- 6.17.1** חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון, בתנאי עודף, ייצא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר.
6.17.2 חובת מחזור פסולת בנין בהיקף 50% באמצעות גריסה.
6.17.3 חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
- 6.18 תחנות טרנספורמציה**
6.18.1 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
6.18.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
- 6.19 קווי טלפון ותקשורת**
קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

- 6.20 עמידה נגד רעידת אדמה**
היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.21 בניינים להריסה**
כל המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה, יהרסו במועדים שייקבעו ע"י משרד מהנדס העיר.
- תכנית בינוי ופיתוח**
- 6.22** א. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. גדרות ומעקות בשטח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח.
ב. כל עבודות הפיתוח בשטח המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית הבניה והפיתוח המצורפת להיתר.
- 6.23 סילוק פסולת יבשה**
לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
לפני הוצאת היתר הבניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
בהיתר הבניה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בגמר הבנייה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.
הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.
- 6.24 תנאי למתן היתר בניה**
תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית יהיה הסדרת מערכת היחסים ההסכמית בין היזם "שר תחנות דלק וסיכה בע"מ" לבין מינהל מקרקעי ישראל לגבי תא שטח 400.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

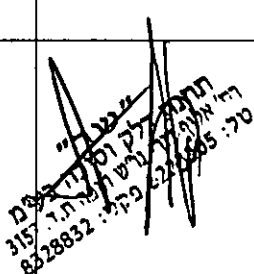
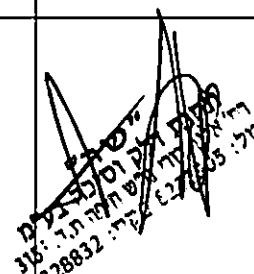
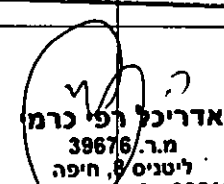
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ח"פ: 510635618	010757953 058315953	שר תחנות דלק וסיכה בע"מ: אברהם רנדלר דורון שבתאי	מגיש התכנית
		ח"פ: 510635618	010757953 058315953	שר תחנות דלק וסיכה בע"מ: אברהם רנדלר דורון שבתאי עיריית חיפה	יזם במועל
	לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין או כמו שזכאית להורשם כבעלת זכויות במקרקעין הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התכנית. העירייה אינה אחראית ואינה מתחייבת מעצם חתימה על הבקשה לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית לרבות הכנתה, הגשתה ואנו התאמת הבניה לבקשה ואין היא מחוייבת להליכי הרישוי מול תד"ת הרישוי השוטפת. אבי שטיין מנהל מח' לייזום ופיתוח מקרקעין			עיריית חיפה מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		אדריכל רפי כרמי מ.ר. 39676 ליטניס 8, חיפה טל. 04-8251292, פקס 04-8344862	55691927	אדריכל רפי כרמי	עורך התכנית

9. נספחים

9.1.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 6	מופקדת		
חפ/1400	מופקדת		

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר	30.8.11	אישור התכנית/דחיית התכנית