

29.9.2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': חפ/1922/א'

שם תוכנית: תחנת תדלוק "פז", קבית-חינם

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
0.1. 10. 2013
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/1922/א' הומלץ להפקדה בישיבה ה' 105 ב-18.2.08 יושב ראש הועדה (ח. א. א. א.) מהנדס העיר (י. א. א. א.)</p>
<p>נ. שרד הפונים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. חפ/1922/א' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.12.11 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1922/א' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6456 ביום 6.8.11</p>

תוכנית חפ"ט 1922 שאושרה בשנת 1990 שינתה את יעודו של חלק ממגרש שיעודו לתעשייה, שהינו בבעלות חברת פז, ליעוד לתחנת תדלוק. קיומם של שני יעודי קרקע שונים במגרש אחד הקשה על אפשרויות הפיתוח של המגרש וקבלת היתרי בניה.

מטרת התוכנית לקבוע יעוד אחד לכל המגרש שיאפשר הן את השימוש לתחנת תדלוק והן את השימושים לתעשייה מכח התוכנית החלה על המגרש.

מיקום התוכנית – רחוב האצטדיון בקרית חיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' חפ/1922 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית	
תחנת תדלוק "פז", קריית חיים	1.1 שם התכנית
6.048 דונם	1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות שלב
מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התוכנית	1.4 סיווג התכנית
מהדורה שלישית 25 אוגוסט, 2013 • תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
• כן	לפי סעיף בחוק ל"ר
• ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה
• ללא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
• לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

E 747/500 קואורדינטה Y
N 205/650 קואורדינטה X

1.5.2 תאור מקום רחוב האצטדיון, קריית חיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב רח' האצטדיון, קריית חיים שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11578	• מוסדר	• חלק מהגוש	61	81, 62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
חפ/1922	א' ב' ג' ד'

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23-08-2006	י.פ. 5568	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 18/4	כפיפות	תמ"א 18/4
28-05-1953	י.פ. 293	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/800	כפיפות	חפ/800
03-05-1962	י.פ. 927	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1091	כפיפות	חפ/1091
12-07-1990	י.פ. 3781	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1922 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1922
11-08-1994	י.פ. 4239	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 ומ"ר	כפיפות	חפ/1400 מ"ר
21-04-1996	י.פ. 4402	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 י"ב	כפיפות	חפ/1400 י"ב

08-03-1998	י.פ. 4626	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ"מק/1400\י"ב/1	כפיפות	חפ"מק/1400/י"ב/1
15-08-1996	י.פ. 4436	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ"מק/1400\י"ג	כפיפות	חפ"מק/1400/י"ג
30-03-1997	י.פ. 4508	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ"מק/1400\ש"ש	כפיפות	חפ"מק/1400/ש"ש

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי' דוד בראון	31 יולי, 2013	1		1:500	מחייב	תשריט
		אדרי' דוד בראון	25 אוגוסט, 2013		24		מחייב	הוראות התוכנית
		יוסי שטרק	11 יולי, 2012	1		1:250	מחייב * חלקית *	נספח תנועה וחניה
		אדרי' דוד בראון	8 אוגוסט, 2013	1		1:100	מחייב ** חלקית **	נספח בינוי
		אורי זבנקלסקי	29 יוני, 2011		23		מנחה	נספח הידרולוגי-סביבתי

* מחייב בנושא כניסות ויציאות

** מחייב בנושא מיקום תחנת התדלוק ומרכיביה.

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

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

1.8.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	09-8631266		09-8631145	שד' גיבורי ישראל ת.ד. 222, א.ת. נתניה דרום	פז חב' נפט בע"מ ח.פ. 510216054					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-8631266		09-8631145	שד' גיבורי ישראל ת.ד. 222, א.ת. נתניה דרום	פז חב' נפט בע"מ ח.פ. 510216054					
	04-88356070		04-8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה	עיריית חיפה					בעלים של חלקת דרך

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
dbaron@bezeqint.net	04-8705732	052-4642998	04-8731273	רח' גרושקביץ 20, קריית מוצקין		11694	067463430	דוד בר-און	אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית

dbaron@bezeqint.net	04-870573 2	052-4642998	04-873127 3	26381 רח' גרושקביץ 20, קרית מוצקין 26381	11694	067463 430	דוד בר-און	אדריכל ומתכנן ערים	נספח בינוי
office@levyshtark.co.il	04-855365 4		04-855365 5	רח' יפו 145 א' חיפה, 31098			יוסי שטרק	מהנדס תנועה	תכנון כבישים
	04-851270 6		04-853660 7	שד' בן גוריון 32 חיפה	503		אפרים לבנברג	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה 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 ביטול יעוד תחנת תדלוק.
- 2.1.2 איחוד מגרשים לתא שטח אחד וייעודם לאזור תעשייה תוך קביעת זכויות והוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שנוי היעודים הקיימים וקביעת יעוד המגרשים לאזור "תעשייה" וסימון מיקום תחנת התדלוק בהתאם לקיים עפ"י היתר הבניה.
- 2.2.2 קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סה"כ במצב מאושר	סוג נתון כמותי
	0.0	6.048 דונם	6.048	שטח התכנית – דונם
		7,500 מ"ר	7,500 מ"ר	תעסוקה - שטח בניה עיקרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	1	
דרך מאושרת	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשייה	
4.1.1 שימושים	
	<p>1. תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר, מסעדה, מזנון וכו'.</p> <p>2. תחנת תדלוק מדרגה ב' על פי תמ"א 18 תיקון 4.</p>
4.1.2 הוראות	
	<p>1. התקנת מתקנים על הגגות תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>2. שלטי פרסומת- יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתיכלל בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. מסי הקומות המותר לשימושים עיקריים לא יעלה על 3 קומות מעל הקרקע.</p> <p>4. השימושים יענו על הדרישות הסביבתיות כפי שיקבעו ע"י איגוד ערים לאיכה"ס למניעת מטרדים סביבתיים (מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש או למפגע תחבורה, כפי שיגדרו על ידי הרשות המוסמכת הנ"ל)</p> <p>5. מיקום תחנת התדלוק יהיה בהתאם למיקום הקיים בהיתר הבניה וכמסומן בתחום הנחיות מיוחדות בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
4.2 דרכים	
4.2.1 שימושים	
	<p>ישמשו למעבר רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2 הוראות לסלילת דרכים	
	<p>1. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף תכנון דרכים תנועה ונוף בעירייה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

תשריט על פי מ'9	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסי ת (%)	אחוזי בניה כללי (%)	שטחי בניה (%)			מס' תא שטח (מגרש)	יעוד				
	צדדי לצפון	צדדי קדמי							מספר קומות		סה"כ שטחי בניה			מתחת לבנייה הקובעת		עיקרי שרות	עיקרי שרות
									מתחת לבנייה	קומות הקובעות				שרות	עיקרי		
מ'9	3 מ' (6)	3 מ' (6)	1 (9)	20 מ' (4) (3)	לי"ר	לי"ר	50% (2)	205 %	30%	25%	150%	5,000	1	העשירי			

הערות לטבלה:

- (1) שטחי השרות יחושבו עפ"י הוראות תכנית חפ"מ/ק 1400 ש"ש.
- (2) שטח התכסית יחושב בהתאם לתכנית חפ"מ/ק 1400 י"ג.
- (3) גובה המבנה לא יעלה על 20 מ', לא כולל מתקני גג - בהתאם לתכנית חפ"מ/ק 1400 י"ג.
- (4) גובה הקומה יהיה כפוף להוראות תכנית חפ"מ/ק 1400 י"ג.
- (5) תותר תוספת קומות שירות עפ"י תכנית מס' חפ"מ/ק 1400 י"ג ובתנאי שהמס' הכולל של הקומות העל קרקעיות לא יעלה על 5.
- (6) קו בניין צדדי יהיה בהתאם לתכנית חפ"מ/ק 1400 מ"ר.
- (7) אחוזי התכסית מתייחסים לקומות העל קרקעיות.
- (8) זכויות הבניה בשטח תחנת התדלוק הן עפ"י המאושר בהיתר הבניה ואין תוספת זכויות מעבר לכך.
- (9) במידת הצורך תותר קומת חניה תת קרקעית נוספת.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות אדריכליות****שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.**

1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
3. 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 אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.1.1 פיתוח המגרש.

1. כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג פיתוח מגרש שאינו מסכל ואינו מונע פתרון ניקוז של חלקות הנמצאות דרום מערבית לתכנית (67-53 בגוש 11578). בעלי היתר הבניה או הבאים במקום, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.1.2 גדרות ומעקות.

1. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.1.3 תאורה.

1. תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי ההיתר ישלמו היטלים כחוק.

6.1.4 מניעת מטרדים בעת הבניה.

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

1. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
2. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
3. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
4. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
5. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
6. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
7. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
8. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

9. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.2 תשתיות

6.2.1 כללי:

1. 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.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
3. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
4. בתחנה יותקן מישוב אדים שלב 1 ושלב 2.

6.2.2 אספקת מים:

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
2. 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 יידרש הדבר.
3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
5. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

6.2.3 ניקוז-תיעול:

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

6.2.4 ניקוז מי נגר עליו

מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית בהתאם לרשום במסמך ההידרולוגי – סביבת המצורף לתוכנית. בשטחי החניות אשר במרווח האחורי יתאפשר לעשות שימוש בחומרים נקובים וחדירי מים, בתנאי קבלת אישור רשות המים.

6.2.5 ביוב:

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

6.2.6 חשמל:

מרווחי 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.

6.2.7 תחנות טרנספורמציה:

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.2.8 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

6.2.9 קוי טלפון כבלים ותקשורת:

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

1. אגרות והיטלים בגין פיתוח יגבו עפ"י החוק.
2. היתר הבניה לתחנת התדלוק יהיה בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון מס' 4.
3. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ביוב וניקוז ואישורה ע"י אגף שפ"ע.
5. הבקשה להיתר בניה תועבר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה לבחינת האמצעים למניעת זיהום קרקע, מים ואוויר ומטרדים סביבתיים אחרים וכן לענין השלמת הטיפול בקרקע, במים ובגזי הקרקע.
6. הבקשה להיתר תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה ובמידת הצורך יוגש סקר סיכונים עפ"י הנחיותם.
7. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית ללא חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ורשות המים כי בוצעו פעולות לטיפול בזיהומי הקרקע והמים שאין סיכון למשתמשים הפוטנציאליים בתחום התוכנית, ובכלל זה כי בוצע סקר גזי קרקע.
8. כל עוד פעילה חוות המיכלים הסמוכה תדרש חוות דעת איגוד ערים לנושא השימושים במגרש כתנאי למתן היתר בניה.
9. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה חוות דעת הגופים המוסמכים לגבי הצורך במיגון קווי הדלק ו/או התייחסותם לרצועת הדלק טרם כל עבודה ופעולה בשטח התוכנית.

6.4 חלוקה

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
3. על מבקשי היתר בניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.6 פתוח בקרבת עתודת קו דלק

כל פיתוח בשטח לעתודת קו דלק כגון: סלילה, חפירה וכו' ייעשה בתאום עם חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ (קצא"א) בכפוף לאישור מהנדס העיר.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.8 הוראות הג"א

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.9 חניה

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
2. מתן היתר בניה לחניון התת קרקעי יהיה מותנה בקבלת תווית דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע להיבטים הסביבתיים של החניון המוצע.

6.10 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.11 מערכות כיבוי אש

1. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.12 הנחיות מיוחדות

כל מתקני תחנת התדלוק הכוללים: מיכלי דלק, משאבות דלק, נקודות אוורור מיכלים ועמדת פריקת משאית התדלוק ימוקמו בשטח המסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות"

6.13 מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה

גובה מבנים מעל ל 50 מ' (גובה אבסולוטי) בתחום התכנית טעון אישור מנהל התעופה האזרחית.

6.14 הריסה

כל המבנים המסומנים בסימון הריסה ע"ג התשריט מיועדים להריסה. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים להריסת המבנים בהתאם למועד שייקבע ע"י מהנדס העיר.

התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.

6.15 עצים לשימור:

1. על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

6.16 פסולת מוצקה:

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005, כמפורט להלן:

לפני הוצאת היתר בניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה והריסה או סלילה מבעל היתר.

בהיתר בניה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

בגמר הבנייה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחורת 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 על פי חוק האסבסט או לאחר קבלת אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק.

פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.

הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

6.17 עבודות עפר חציבה ומילוי:

חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף - ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

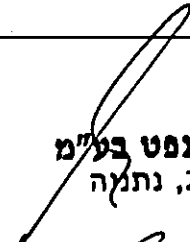
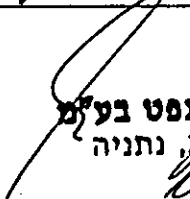
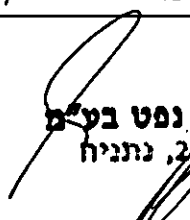
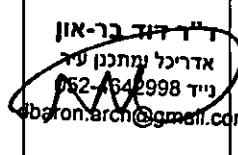
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש - תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.08.13		פז חברת נפט בע"מ ת.ד. 222, נתניה	510216054		מגיש התכנית
28.08.13		פז חברת נפט בע"מ ת.ד. 222, נתניה	510216054		יזם בפועל
28.08.13		פז חברת נפט בע"מ ת.ד. 222, נתניה	510216054		בעלי עניין בקרקע
24/13	 ד"ר דוד בראון אדריכל מתכנן ע"ד נייד 052-642998 dabraon.arch@gmail.com		007463450	אדר' דוד בראון	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		✓
	1.1	שם התוכנית		✓
		מחוז		✓
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)		✓
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)		✓

⁽¹⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

² מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

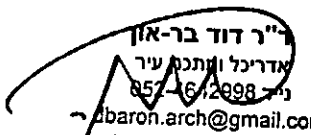
³ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁴ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים**10.1 תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה דוד בר און, מס' תעודת זהות: _____
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפ/1922 א' ששמה: **תחנת תדלוק "פז" קרית חיים** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון: **11694**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 1. **יוסי שטרק** - תכנון תנועה, כבישים וחניות - נספח תנועה וחניה.
 2. **אפרים לבנברג** - מודד מוסמך.
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.

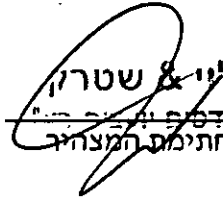

ד"ר דוד בר-און
אדריכל ותכנן עיר
ניד - 857-16/2098
baron.arch@gmail.com
חתימת המצהיר

2/9/13
תאריך

10.2 תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוסי שטרק, מספר זהות 05042977, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית תוכנית מס' חפ/1922 א' ששמה: תחנת תדלוק "פז" קרית חיים (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה, כבישים וחניה ויש בידי תעודה מטעם רשות התעבורה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23855 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הנושאים 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.


 ליו & שטרק
 מהנדסים ייעוץ
 חתימת המצהיר

2/9/2013
 תאריך

10.3 הצהרת המודד

מספר התוכנית: חפ/1922 א'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	503	אפרים לבנברג
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23.5.2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	503	אפרים לבנברג
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

11. נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לא טעון אישור השר	30.08.2012
סעיף 109 (ב)		