

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 307-0271148

חריש - תחנת תדלוק במגרש למסחר ותעסוקה

חיפה

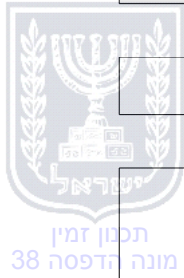
מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מפרטת הוראות בינוי בתחנת תדלוק, כולל נספחי בינוי ותנועה, כפי שנקבע בהוראות תוכנית חריש/1, א, ובהתאם להוראות תוכנית תמ"א/18 שינוי 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חריש - תחנת תדלוק במגרש למסחר ותעסוקה

מספר התכנית 307-0271148

1.2 שטח התכנית 1.105 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	203925
קואורדינאטה Y	708575

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון-מערב חריש

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חריש - חלק מתחום הרשות: חריש

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק		45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/א	432 - 431

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
04/10/2011	16	6304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1
21/06/2012		6435	תכנית זו מפרטת הוראות להקמת תחנת תדלוק, על פי הוראות תכנית חריש/1/א	פירוט	חריש/1/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר שר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר שר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/12/2014	גדי רובינזון	06/08/2014	30		מנחה	דו"ח סביבה
לא		01/08/2016	שי נהרי	01/08/2016	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה *
לא	תכנית שימושים	05/12/2018	אבנר שר	19/11/2018	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		01/08/2016	אבנר שר	01/08/2016	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף *
לא		01/08/2016	דני אלמליח	01/08/2016	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		05/12/2018	אלבר אנדריא	24/07/2017	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא		10/07/2018	אבנר שר	10/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גרין דיי מרכז קניות חריש בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרין דיי מרכז קניות חריש בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		האשם פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		זוהיר אחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		זיאד אחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		חסן פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		מוסטפא מוחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עדנאן פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עותמאן פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		פריד ג'בר כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		אחמד פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		יוסף מוחמד אחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עלי פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		ח'ליל מוחמד אחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		יאסין ג'בר מוחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		סולימאן מוחמד אחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עבד אלחמיד אחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבדאללה גיבר מוחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כל הבעלים מיוצגים ע"י עו"ד תאופיק ג'בארין, ת.ד. 44 אום אל פחם, מיקוד 30010 (1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר שר	26565	אבנר שר אדריכלים בע"מ	קיסריה	טופז	22	04-6261466	04-6261469	office@sher-architects.com
אגרונום	אגרונום	דני אלמליח			פרדס חנה- כרכור	ירושלים	27	052-3494616	04-6371195	elmalich@zahav.net.il
מהנדס אזרחי - תנועה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדס אינסטלצי ה ומיזוג אור	מהנדס	שי נהרי	21154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(1)	22	04-8402073	04-8402073	
	יועץ סביבתי	גדי רובינזון		Green Wave Environment LTD	רמת גן	בר כוכבא	42	03-6746901		gadi@greenwave ltd.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 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
תחנת תדלוק דרגה ב'	על פי הגדרות תמ"א/ 18 על תיקוניה

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

הקמת תחנת תדלוק ושירות מדרגה ב' על פי הגדרות תמ"א/ 18 על תיקוניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א)1 בחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת שימושים ובינוי והסדרי תנועה במתחם תחנת התדלוק, אליה וממנה.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה

ד. שטחי הבניה לתחנת התדלוק (110 מ"ר לשימושים עיקריים ועוד 20 מ"ר שטחי שירות למחסן) למעט 600 מ"ר גגון לקירווי המשאבות, נלקחו מזכויות הבניה של המרכז המסחרי.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

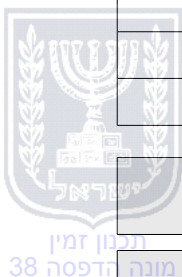
יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	433

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	433
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	433
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	433
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	433

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	11,615	100
סה"כ	11,615	100



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,105	מסחר ותעסוקה
100	1,105	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>התחנה תכלול חוות מיכלים תת קרקעיים לאחסון הדלקים השונים ומספר עמדות תדלוק, וכן מתקני ושירותי עזר כגון שירותים סניטריים, מתקן למילוי אוויר, ברזי מים, חנות נוחות, מחסן ושטחי חניה, גגון מעל איי משאבות.</p> <p>שטחי הבנייה לתחנת התדלוק, למעט הגגון, נלקחו מזכויות הבנייה של המרכז המסחרי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תחנת תדלוק בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היקף הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</li> <li>2. שטחי הבנייה על פי המצויין בטבלה 5.</li> <li>3. תותר הצבת מתקנים טכניים בכל שטח המגרש, משק ת/ק (מיכלים שונים) בקו בניין 0.</li> <li>4. תותר הספקת דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל, לרבות משאיות ואפשרות לתדלוק גז בעתיד (גפ"מ), באישור משרד התחבורה.</li> <li>5. התחנה תכלול חוות מיכלים תת קרקעיים לאחסון הדלקים השונים ומספר עמדות תדלוק, וכן מתקני ושירותי עזר כגון שירותים סניטריים, מתקן למילוי אוויר, ברזי מים, חנות נוחות, מחסן ושטחי חניה, גגון מעל איי משאבות.</li> <li>6. תותר בליטת גגון תחנת התדלוק אל המרווח שבין קו הבניין לבין קו המגרש.</li> <li>7. תותר הקמת עמוד שילוט בקו המגרש, עד לגובה 15 מ' מפני הקרקע.</li> </ol>
<b>ב</b>	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>סוגי כלי הרכב, השימושים והמתקנים הטכניים יהיו על פי תמא/ 18 ועדכוניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
5	5		1	70		600	11595	433	תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

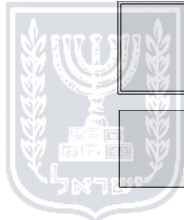


תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.1</b>
תנאי מוקדם לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ע"פ התכניות המאושרות ע"י משרד התחבורה, כפי שנדרש בסעיף תנאים למתן היתרי בנייה לעיל.	
<b>6.2 איכות הסביבה</b>	<b>6.2</b>
א. כתנאי למתן היתר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. ב. התכנון וההקמה של תחנת התדלוק החדשה ייעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ועל פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.	
<b>6.3 חשמל</b>	<b>6.3</b>
כמפורט בתכנית חריש / 1 / א.	
<b>6.4 ביוב</b>	<b>6.4</b>
א. תכנית להיתר בניה לתחנת התדלוק תכלול הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים והספקת מי שתייה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות. ב. תכנית הביוב תראה את התחברות התחנה למערכת הביוב העירוני, תתואם ותאושר על ידי מהנדס הוועדה ותתחבר לרשת העירונית הקיימת.	
<b>6.5 פיתוח סביבתי</b>	<b>6.5</b>
א. ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנותן קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. ב. שטחים פתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה. ג. תכנון התחנה יתואם עם השצ"פ בצד הצפוני ויאושר על ידי אדריכל נוף התכנן את השצ"פ מטעם משרד השיכון והבינוי.	
<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
א. הבנייה תבוצע בשטח התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. ב. ימולאו כל דרישות תמא/ 18 על תיקוניה בנושא ההיתרים וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. ג. נספח פיתוח השטח יהיה חלק ממסמכי התוכנית הנ"ל. ד. אישור המשרד להגנת הסביבה. ה. אישור משרד הבריאות ו. אישור שירותי כבאות	
<b>6.7 תשתיות</b>	<b>6.7</b>
תכנית המים תתואם ותאושר על ידי מהנדס הוועדה ומכבי האש, ותתחבר לרשת העירונית הקיימת. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות אגף התברואה של המועצה המקומית.	
<b>6.8 דרכים תנועה ו/או חניה</b>	<b>6.8</b>
פתרונות החניה יינתנו בתוך תחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתרים.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

תוך 3 שנים.
-------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38