לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

מתחם עין דור, חיפה

תכנית מס': חפ/2173

סקר קרקע היסטורי ותכנית קידוחים ובדיקות

ירושלים – ספטמבר 2017

לשם שפר איכות סביבה בע"מ, רח' הנטקה 34, ת.ד. 3694, ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il

מתחם עין דור, חיפה

זיהום קרקע – סקר היסטורי ותכנית קידוחים ובדיקות

סקר הקרקע הוכן ע"י: לשם - שפר איכות סביבה בע"מ

עורכי הסקר ד"ר מוקי שפר; אופיר מלובני

לשם שפר איכות סביבה בע"מ, רח' הנטקה 34, ת.ד. 3694, ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il

תוכן העניינים

תוכן העניינים *3*
תקציר *4*
מבוא ורקע *5*
1.1 סיורים באתר וסביבתו 6
1.2 שם האתר / מפעל: 6
1.3 מיקום האתר: 6
1.4 שימושי קרקע וייעודי קרקע 8
1.5 תצלומי אוויר וצילומים 10
1.6 מידע קרטוגרפי 10
1.7 מידע על הנכס 10
1.8 פירוט הפעילות באתר 11
1.9 פירוט של התשתיות והתכסית באתר 11
1.10 מידע הידרו-גיאולוגי 11
1.11 מידע על היסטוריה של זיהומים ומיפוי המידע באתר וסביבתו 12
1.12 ניתוח ופרשנות הממצאים 16
1.13 בדיקות משלימות 19
1.14 גזי קרקע 20
1.15 פירוט מקורות מידע לסקר זה: 21

תקציר

שטח התכנית נמצא בין הרחובות עין דור ומאי בחיפה.

במתחם הנדון מתקיימות מספר פעילויות, בין היתר: מוסכים, צמגיה, בתי מלאכה לזכוכית ולצנרת.

מבדיקת היסטוריית הפעילות, עולה כי המתחם פעיל עשרות שנים (למעלה מ-60 שנה), כאשר לאורך השנים פעלו במקום מספר מוסכים.

המסקנה העיקרית העולה מהסקר היא כי קיים חשש להמצאות זיהום קרקע מפעילויות קיימות בשטח התכנית: מוסך יונדאי אקספרס, מוסך טכנו אקספרס, מוסך אנדו – חשמל לרכב; ומפעילויות היסטוריות: מוסך אוטופח.

בנוסף לכך, אותרו מקורות זיהום פוטנציאלים הגובלים בשטח התכנית ובצמוד אליה: מוסך לא פעיל, אידלמן תיקונים - בית מלאכה לתיקון ציוד גינון (בעבר נעשה תיקון לכל סוגי המכונות כולל אופנועים) ותחנת תדלוק "פז" (מרחק של 20 מ' משטח התוכנית). יובהר, מקורות אלו בעלי פוטנציאל נמוך לזיהום קרקע בשטח התוכנית.

בהתאם לממצאים הוצעה תכנית לדיגום קרקע, לצורך בדיקת השטח בו יש חשש לזיהום.

מבוא ורקע

במתחם עין דור שבחיפה, בקצה הדרום מערבי של שכונת המושבה הגרמנית, בפינת הרחובות עין דור ומאי, נמצא מתחם מלאכה המיועד לפינוי בינוי.

השימושים העיקריים הקיימים במתחם הינם: מוסכים, מלאכה ומסחר.

מדובר באזור ששימושי הקרקע העיקריים הסמוכים בו הם מגורים, מוסכים, מלאכה ומסחר.

במתחם בוצע סקר קרקע היסטורי שנועד לבחון האם קיים פוטנציאל מהותי לקיומו של זיהום קרקע בשטח.

לצורך הבחינה בוצע במקום סקר לבחינת קיומם ואיתורם של מקורות פוטנציאליים לזיהום היסטורי של הקרקע.

סקר הקרקע ההיסטורי, ממצאיו ומסקנותיו, מוצגים בדו"ח שלהלן.

סקר זיהום קרקע

1.1 סיורים באתר וסביבתו

סיור נערך באתר ביום 15.08.2017.
בסיור הייתה גישה לכל המתחם.

תמונות מצורפות בנספח מס' 1.

1.2 שם האתר / מפעל:

מתחם "עין דור".

שטח התוכנית הינו כ-5.35 דונם.
נסח טאבו מצורף בנספח מס' 2.

1.3 מיקום האתר:

התוכנית מצויה בקצה הדרום מערבי של המושבה הגרמנית בפינת הרחובות עין דור ומאי.

נ.צ. של האתר : X: 199835 Y: 747355
גוש 11363 חלקות 30, 32-34

מיקום התכנית בסביבה מוצג בתרשים מס' 1.

שטח האתר: 5.35 דונם.
שטח האתר הנסקר: כ-5.35 דונם.

שנת הקמת המפעל / נכס:

על פי מפות היסטורית משנים 1919, 1935 ו-1940, נראה כי השטח הנבדק היה מבונה כבר משנים אלו ועד היום.

סוג נכס: בתי מלאכה ומוסכים.

תרשים מס' 1
מיקום התכנית וסביבתה
קנ"מ 1:12,500

מקרא:

גבול התכנית

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

סטטוס חוקי - בעלי הקרקע בהווה: רשות הפיתוח - מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה.

היישובים הסמוכים: האתר הנבדק ממוקם מערבית לנמל חיפה, באזור וואדי ניסנס וגובל בשכונות המושבה הגרמנית והעיר התחתית. מערבית לתכנית עוברת דרך העצמאות ומזרחית אליה שדרות המגינים.

סביבת התוכנית מאופיינת בשימושים מעורבים: מגורים, מסחר, בתי מלאכה ומוסכים.

שימושים בשטח התוכנית וסביבתה:

אזור התוכנית מאפיין בשימושים מעורבים: מגורים, מסחר, בתי מלאכה ומוסכים. טבלה המפרטת את שימושי הקרקע בסביבת התוכנית מצורפת בסעיף 1.4 בהמשך.

מפעלים סמוכים:

האתר ממוקם באזור העיר התחתית / ואדי ניסנס, באזור זה לא פועלים מפעלי תעשייה גדולים. מרב השימושים הינם בתי מלאכה קטנים, מוסכים, מסחר ומגורים.

תחנת התדלוק הקרובה ביותר הנה תחנת תדלוק "פז אורלי", הנמצאת במרחק של כ- 20 מטר מזרחית לשטח התוכנית.

שמורות טבע : לא אותרו שמורות טבע ו/או גנים לאומיים ו/או יער נטע אדם ברדיוס של 1 ק"מ משטח התכנית.

אתרי עתיקות בסביבת האתר: כ-450 מ' דרום מזרחית לשטח התוכנית נמצא אתר עתיקות 6358/0 חיפה נקודת טריאנגולוציה. באתר נמצאו כנסייה מרוניטית מודרנית הבנויה על כנסייה קדומה יותר.

1.4 שימושי קרקע וייעודי קרקע

בעת עריכת הסקר, השטח הנבדק משמש כמתחם למוסכים ובתי מלאכה.

על פי תכנית מס' חפ/2173 "פינוי בינוי במתחם עין דור מאי", מצב מאושר, בשטח התוכניות הורשו שימושים של אזורי מגורים ב' אתר לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, ושטח פרטי פתוח. בפועל בתשריט המצב המאושר נראים מספר מבנים בשטח התוכנית והרבה סככות פזורות. התכנית מציעה לייעד את שטח התוכנית לאזור מגורים מעורב עם עסקים.

מטרת התוכנית: שינוי יעודי הקרקע הכלולים בתכנית מאזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, אתר לבנין ציבורי לאזור מגורים מעורב עם עסקים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ושיקום אזור עין דור-מאי במושבה הגרמנית בחיפה.

התוכנית כוללת פינוי שימושים קיימים והקמת מבני מגורים ומשרדים בשילוב עם מסחק ושטח לבניני ציבור.

תשריט תכנית מס' חפ/2173 "פינוי בינוי במתחם עין דור מאי" מצורפת בנספח מס' 3.

אזור התוכנית מאופיין בשימושים מעורבים: מגורים, מסחר, בתי מלאכה ומוסכים. טבלה המפרטת את שימושי הקרקע בסביבת התוכנית מצורפת להלן:

טבלה א: שימושי קרקע בשטח התוכנית ובסביבתה

מס'	שימוש	הערות	מיקום
1	בית מלאכה לעבודות זכוכית	"טופ גלאס" ייצור מקלחונים, מראות וטרינות	בשטח התוכנית
2	גליקמן צנרת בע"מ	ציוד אינסטלציה וכלים סניטריים	בשטח התוכנית
3	מוסך "אוטו פח-אנדו"		בשטח התוכנית
4	פינת הצמיגים		בשטח התוכנית
5	מגורים		מסביב ובסמוך לשטח התוכנית
6	מבנה נטוש		בשטח התוכנית
7	מוסך "טכנו אקספרס"	מרכז שירות של פיאט, כיוון פרונט ומוסך מורשה	בשטח התוכנית
8	מוסך "יונדאי אקספרס"		בשטח התוכנית

מס'	שימוש	הערות	מיקום
9	מגורים ומסחר מוסך קטן (קומת הקרקע)	קומת מסחר – אידלמן תיקונים, מזנון הפינה הקטנה	מערבית לגבול התוכנית
10	תחנת תדלוק	פז	כ-20 מ' דרום מערבית לשטח התוכנית
11	מגורים + מגרש דשא סינטטי		כ-15 מ' דרום מערבית לשטח התוכנית
12	בית ספר + מגרשי כדורגל		כ-40 מ' מערבית לשטח התוכנית
13	מסגריה	מסגריית האמן	כ-20 מ' מערבית לשטח התוכנית
14	ציפוי מתכות	ציפוי מתכות - איכנגרין	כ-20 מ' מערבית לשטח התוכנית
15	מוסך בועז		כ-30 מ' צפון מערבית לשטח התוכנית
16	מסגריה	מסגריית חדאד	כ-30 מ' צפון מערבית לשטח התוכנית
17	מוסך ראיד		כ-30 מ' צפון מערבית לשטח התוכנית
18	אנגר נטוש	בעבר שימש כבית דפוס	צפונית לגבול התוכנית
19	מגורים ובית דפוס	קומת קרקע - "כריכות הגליל"	כ-30 מ' צפונית לשטח התוכנית
20	טמבוריה ומסגריה	טמבוריה – אחים חלול	כ-45 מ' צפונית לשטח התוכנית
21	מגורים וקומת מסחר	מסחר – פדיקור מניקור, צילום ביגוד, שטיחים, מוצרי חשמל ועוד	כ-55 מ' צפונית לשטח התוכנית
22	מגורים ומסחר	קומת מסחר – פולד ברגים, דקורציה וטכסטיל	כ-45 מ' צפום מזרחית לשטח התוכנית
23	אתר בניה		כ-30 מ' מזרחית לשטח התוכנית

תצלום אוויר של אזור התכנית, הכולל את שימושי הקרקע, מוצג בתרשים מס' 2.

תרשים מס' 2
פירוט השימושים בשטח התוכנית ושימושי הקרקע בסביבתו מוצגים על רקע תצלום אוויר
קנ"מ 1:750

מקרא:

גבול התכנית

1 - בית מלאכה לעבודות זכוכית

2 - גליקמן צנרת בע"מ

3 - מוסך

4 - פינת הצמיגים

5 - מגורים

6 - מבנה נטוש

7 - מוסך "אקספרס"

8 - מוסך יונדאי אקספרס

9 - מגורים ומסחר + מוסך קטן (קומת הקרקע)

10 - תחנת תדלוק "פז"

11 - מגורים + מגרש דשא סינטטי

12 - בית ספר + מגרשי כדורגל

13 - מסגריה

14 - ציפוי מתכות

15 - מוסך בועז

16 - מסגריה

17 - מוסך ראיד

18 - אנגר נטוש

19 - מגורים ובית דפוס

20 - טמבוריה ומסגריה

21 - מגורים וקומת מסחר

22 - מגורים ומסחר

23 - אתר בניה

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

1.5 תצלומי אוויר וצילומים

מפות היסטוריות עם סימון שטח התכנית מצורפות בתרשים מס' 3.
תצלומי אוויר היסטוריים עם סימון שטח התכנית מצורפים בתרשים מס' 4.

מניתוח תצלומי האוויר והמפות ההיסטוריות, ניתן להבחין כי שטח התוכנית נמצא באזור מבונה מזה למעלה ממאה שנה. אזור נמל חיפה היה מאז ומתמיד אזור מיושב – הנמל הוזכר לראשונה ב-104 לפנה"ס כשתלמי לאתירוס מקפריסין הנחית חיל גדול בנמל זה כדי להילחם במלך החשמונאי אלכסנדר ינאי.

ב-31 באוקטובר 1933 הוכרז על פתיחת הנמל המתכונתו הנוכחית.

1.6 מידע קרטוגרפי

שימושי קרקע בשטח התכנית ובסביבתה על רקע תצלום אוויר הוצגו בתרשים מס' 2 לעיל.
מפות היסטוריות מצורפות בתרשים מס' 3 לעיל.
תצלומי אוויר היסטוריים מצורפים בתרשים מס' 4 לעיל.
מפת מפלסים מצורפת בתרשים מס' 5.
מפת רדיוסי מגן מקידוחים מצורפת בתרשים מס' 6.
מפה גיאולוגית וחתך גאולוגי מצורפים בתרשים מס' 7.
מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים, עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשים מס' 8.

1.7 מידע על הנכס

מתחם התוכנית משמש כיום כמתחם לבתי מלאכה ומוסכים.

שטח התוכנית כולל בית מלאכה לעבודות זכוכית, גליקמן – מכירת צנרת, מוסכים, צמגיה ומסחר.

מטרת התוכנית: שינוי יעודי הקרקע הכלולים בתכנית מאזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, אתר לבנין ציבורי לאזור מגורים מעורב עם עסקים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ושיקום אזור עין דור-מאי במושבה הגרמנית בחיפה.

התוכנית כוללת פינוי שימושים קיימים והקמת מבני מגורים ומשרדים בשילוב עם מסחק ושטח לבניני ציבור.

תרשים מס' 3.א
שטח התוכנית על רקע מפת ישראל 1880
קנ"מ 1:40,000

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 3.ב
שטח התוכנית על רקע מפת חיפה משנת 1919
קנ"מ 1:12,500

מקרא:

גבול התכנית

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 3.ג
שטח התוכנית על רקע מפת ישראל משנת 1940
קנ"מ 1:40,000

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 3.ד
שטח התוכנית על רקע מפת
העיר חיפה משנת 1964
קנ"מ 1:12,500

מקרא:

גבול התכנית

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 4
שטח התוכנית על רקע
תצלומי אוויר היסטוריים
קנ"מ 1:7,500

מקרא:

גבול התכנית

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 5
מפת מפלסים עם סימון שטח התוכנית
קנ"מ 1:60,000

מקרא

– קווים שווי מפלס

קידוחים

● פלייסטוקן

▲ קנומן

שכבות גיאולוגיות

Quarternary-Neogene
Eocene
Paleocene-Senonian
Upper-Cenomanian
Lower-Cenomanian

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 6
מפת רדיוסי מגן מקידוחים עם סימון שטח התוכנית
קנ"מ 1:40,000

מקרא:

- גבול התכנית
- רדיוס מגן ב'
- רדיוס מגן ג'

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 7
מפה גיאולוגית וחתך גאולוגי עם סימון שטח התוכנית
קנ"מ 1:12,500

STRATIGRAPHY סטרטיגרפיה

SYSTEM תקופה		SERIES - STAGE סדרה - דרגה		SYMBOL סימן	THICK. m עובי מ'	LITHOLOGY מסלע	LITHOSTRATIGRAPHY ליתוסטרטיגרפיה MAPPING UNITS יחידות מיפוי	GROUP תבורה
QUATERNARY קוורנר		HOLOCENE הולוסן		Al	2+		Alluvium אלוביום	KURKAR כורכר
				Qs	3+		Sand dunes רשות חול	
		PLIO-PLEISTOCENE פליו-פליסטוסן		Qk	20+		Calcareous sandstone אבן חול גיריתי	
				NQp	75+		Pleshet Formation תצורת פלשת	
TERTIARY טרציר	NEOGENE נאוגן						Tsivrat Fm. תצורת צ'ברת	
	PALEOGENE פלאוגן	EOCENE איאוסן		Eo	90+		Adulam Formation תצורת עדולם	AVEDAT עבדת
		MAASTRICHTIAN-PALEOCENE		KTgr	15+		Ghareb & Taqiye fms. תצורת ערב וטקיה	MOUNT SCOPUS הר-הצופים
CRETACEOUS קרטיקון	UPPER עליון	TURONIAN טורון		Kumu	75-80		Mulraqa Formation תצורת מולרקה	JUDEA יהודה
		CENOMANIAN קנומן		Kusr	95-120		Shomir Formation תצורת שמיר	
				Kukh	80-110		Khureibe Formation תצורת חריבה	
				Kutt	0-60		Tovasim Tuff טוף טובסים	
				Kubo	10-30		Bet Oren Fm; Drephan Fm. תצורת בית אורן; תצורת דרפן	
				Kui	50-60		Isfiya Formation תצורת עספיא	
				Kuro	0-40		Moharal Tuff טוף מהר"ל	
	LOWER תחתון	ALBIAN אלבין		Klya	320+		Yagur Formation תצורת יגור	

Limestone גיר · Dolomite דולומיט · Chalk סיד · Marl מרל · Chert צור · Clay חרסית · Sand חול · Gravel חצץ · Tuff טוף · Quartzite קוורצ'יט · Fossils מאובנים

GEOLOGICAL LEGEND מקרא גיאולוגי

Contact between mapping units		מגע בין יחידות מיפוי
Contact between mapping units, inferred		מגע מוסמך בין יחידות מיפוי
Fault		העתק
Fault, throw direction unknown		העתק, כיוון זריקה לא ידוע
Fault, inferred		העתק מוסמך
Fault, concealed		העתק מכוסה
Dike		דייק
Dip (degrees)		נטייה (מעלות)
Ruin	R	עדי חורבה

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תרשים מס' 8
מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים עם סימון שטח התכנית
קנ"מ 1:12,500

צ
דרך יפו
דרך העצמאות
שדרות המגינים
דרך אלנבי
שדרות הציונות
דרך סטלה מריס
הנמל
הנגב
הנגמ"ל
הנגמ"ל
הנגמ"ל

1.8 פירוט הפעילות באתר

על פי סיור שנערך ביום 15.8.2017, נמצא כי השטח הנבדק הינו מתחם מוסכים ומלאכה ותיק. לפי תצלומי אוויר ומפות היסטוריות, נראה כי האזור מבונה למעלה מ-100 שנה, עקב קרבתו לנמל חיפה.

הפעילויות המתבצעות במתחם מפורטות בטבלה א' לעיל.

1.9 פירוט של התשתיות והתכסית באתר

בסביבת התוכנית עוברים שני קווי ביוב גרביטציונים: הראשון עובר בצמוד לגבול המזרחי של התוכנית, במקביל לרחוב מאי וממשיך משם מזרחה דרך רחוב סיליזיאן. השני עובר בצמוד לגבול המזרחי של התוכנית במקביל לרחוב עין דור וממשיך דרום מזרחה דרך רחוב דרך יפו.

נספח מים וביוב לתוכנית מס' חפ/2173 מצורף בנספח מס' 4.

התכסית באתר – המגרש מבונה – אספלט, ריצוף ובטון.

בשטח התוכנית אותרו מספר מוקדים בעלי סימני שפך של חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע – יפורט בהמשך.

1.10 מידע הידרו-גיאולוגי

שטח התוכנית הינו חלק ממישוק חוף כרמל, יחידה גיאומורפולוגית מיוחדת במישור החוף הישראלי, וזאת בגלל קירבתו של הר הכרמל לים. במערב – הים התיכון; במזרח – המצוקים והמורדות המערביים של הר הכרמל; בדרום – קן בינימינה; בצפון – ראש הכרמל.

הכרמל הוא גוש מורם ונטוי מערבה, מבנה זה יוצר "צוואר בקבוק" במעבר שבין השפלה וחוף הגליל המערבי. מישור החוף אופקי, פני השטח עשויים סחף טיני, חרסית ביצתית המכילה חומר אורגני וסדימנטים שהורבדו במניפות סחף בשולי הרכס.

סמוך למרגלות הכרמל, הקרקעות האלוביאליות עשירות במרכיבים קרבונטים שנסחפו ממסלע הכרמל. הסדימנטים האלוביאליים והחרסיות הביצתיות הינן בעובי של עד 15 מ' מונחיות על יחידות כורכר חוליות ויחידות חצציות מגיל רביעון המונחות באי התאמה על תצורת גיר ודולומיט מהקרטיקון העליון.

להלן מאפייני הקרקע על פי מקומם בחתך הסטרטיגרפי מהצעיר לקדום:

<u>חרסית חומה/אפורה</u> - חרסית אלוביאלית לעיתים טינית-חולית, בינונית עד קשה, בגווני חום, עוביה ברוב המקומות עד כ-5 מטר והיא רבוה בחלק העליון של החתך הסטרטיגרפי

<u>כורכר</u> - קומפלקס של סלעי כורכר (אבני חול גיריות) מופיע ברוב שטח נמל חיפה. סלעים אלה בדרך כלל מלוכדים, קשים ובעלי גרגר גדול בינוני עד גס. עובי שכבת סלעי הכורכר משתנה בין מטרים ספורים ועד מספר עשרות מטרים

דולומיט - סלע דולומיט קשה וסדוק מאוד בגוון אפור, מתקופת הקנומן, המהווה חלק מתשתית הסלע התחתונה ביותר הבונה את רכס הכרמל וחשופה בפני השטח. סלע זה אותר בבסיס החתך הסטרטיגרפי לאורך המורדות המזרחיים של הכרמל, בנמל חיפה, באזור הצ'ק פוסט ובאזור מספנת חיל הים.

שטח התוכנית נמצא באגן חוף כרמל, המהווה חלק מאקוויפר החוף (פליאו-פלייסטוקן), גילו – קוורטר. אקויפר החוף בנוי בעיקר מכורכר וקונגלומרט המשוכבים לסירוגין עם שכבות חרסית אטומות. בסיס האקויפר הינו חרסית של חבורת הסקיה מגיל ניאוגן, המהווה שכבה אטימה למעבר מים.

אגן חוף כרמל ניזון מגשם, מזרימה מהכרמל המערבי, זרימה חוזרת מהשקיה וחלחול מבריכות הדגים. אקויפר זה מנוקז בשאיבה וזרימה לים.

עומק מי התהום באזור עומד על כ-0.5-1.0 מטר מעל פני השטח, כאשר השטח נמצא סמוך ל"פן הביני" של חדירת מים מלוחים מהים. לא ידוע על קידוחי הפקה באזור הקרוב לשטח התוכנית.

מפלס מי התהום באזור התכנית כ-0.5-1.0 מטר מעל לפני הים.
גובה פני הקרקע באזור התכנית הנו כ- 8-10 מטר מעל פני הים.
עובי התווך הלא רווי באזור זה הנו כ- 8 מטר.

לפיכך, במידה ותהיה שפילת מי תהום על הקבלן לתכנן באופן מפורט את מערך השאיבה ופינוי המים ולאשרו ברשות המים תוך עדכון המשרד להגנת הסביבה.

מפת מפלסים צורפה בתרשים מס' 5 לעיל.
מפה גיאולוגית וחתך גיאולוגי מצורפים בתרשים מס' 7 לעיל.
מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים עם סימון שטח התכנית צורפה בתרשים מס' 8 לעיל.

1.11 מידע על היסטוריה של זיהומים ומיפוי המידע באתר וסביבתו

על פי מפות היסטורית משנים 1919, 1935 ו-1940 והלאה, נראה כי השטח הנבדק מבונה כבר למעלה מ-100 שנים.

כפי שהוזכר לעיל, בשטח פועלים שני מוסכים גדולים, בתי מלאכה ומסחר.

להלן פירוט העסקים המבצעים פעילויות פוטנציאלית לזיהום קרקע:

- **מוסך אוטופח (כיום פועל במקום גליקמן צנרת וטופ גלאס) – שימושים מס' 1-2:**

במסגרת חקירת תיקי רישוי עסקים בשטח התוכנית, אותר כי בשטח של בתי המלאכה "גליקמן צנרות" ו"טופ גלאס" פעל בעבר מוסך וותיק בשם "אוטופח".

מסמכים מתוך תיק רישוי עסקים מצורפים בנספח מס' 5.

על פי תיק רישוי העסקים, המוסך פעל במיקומו החל משנות ה-30 המוקדמות ועד תחילת שנות ה-2000. המוסך היה מוסמך לעסוק בעבודות מכונאות רכב, חשמל, פחחות וצבע.

כיום פועלים במקום בית מלאכה לעבודות זכוכית, ובית מלאכה למכירת צינורות. בעת ביצוע הסיור בשטח התוכנית, בית המלאכה לעבודות הזכוכית היה סגור.

לצורך בחינת פוטנציאל זיהום הקרקע במתחם פו פעל המוסף, יש לבצע קידוחים ובדיקות. – פירוט על הקידוחים המוצעים - מוצג בהמשך (סעיף 1.13 בדיקות משלימות להלן).

- **מוסך אנדו – חשמל עין דור – שימוש מס' 3:**

בוצעה שיחה עם מנהל המוסך וסיור בשטח המוסך, בנוסף לכך בוצעה חקירת תיק רישוי העסקים בארכיון מחלקת רישוי עסקים בעיריית חיפה.

תמונות מהסיור בשטח המפעל מצורפות בנספח מס' 1, מסמכים מתוך תיק רישוי עסקים מצורפים בנספח מס' 6.

לפי דברי המנהל, המוסך פועל במיקומו למעלה מ-30 שנה. בעבר פעל תחת השם "מוסך אוטו – פח". כיום המוסך נקרא על שם בעליו – "מוסך אנדו".

המוסך פועל בתוך מבנה המחולק לשני חללים קטנים יחסית, בכל חלל ניתן להכניס רכב אחד לטיפול (ראה תשריט מדידה בנספח 6). אין במתחם מיכל דלק, אין במתחם מפריד שמנים.

פינוי השמנים מתבצע על ידי פינוי חביות אחת למספר חודשים.

במוסך מתבצעות עבודות פחחות וצביעה.

במתחם נצפו סימני שפך רבים.

- **מוסך טכנו אקספרס – שימוש מס' 7:**

בוצע שיחה וסיור עם נציג הנהלת המוסך (טוני) בשטח התוכנית ובנוסף לכך בוצעה חקירת תיק רישוי העסקים בארכיון מחלקת רישוי עסקים בעיריית חיפה.

תמונות מהסיור בשטח המפעל מצורפות בנספח מס' 1, מסמכים מתוך תיק רישוי עסקים מצורפים בנספח מס' 7.

לדברי נציג הבעלים, המוסך פועל החל משנות ה-50 המוקדמות באותו מיקום. המוסך לאורך השנים מופעל ומנוהל על ידי משפחת ברכה.

המוסך מתפרס על שטח גדול יחסית, המחולק למספר מחלקות: צביעה, פחחות, מכונאות, חשמל ושטיפה. בנוסף לכך, פועל במקום משרד לקבלת הלקוחת וטיפול בעניינים הניהולים.

בהקשר זה, יש לציין כי המוסך בתחילת דרכו קיבל רישיון לעסוק בסיכה ובחשמלאות לרכב בלבד – אך בפועל פעל בתחומים נרחבים יותר כבר בעבר.

לפי דבריו של טוני, במוסך הותקן מפריד שמנים כאשר החוק דרש זאת (לפני 20-15 שנה). תחילה הותקן מפריד שמנים קטן שהוחלף למפריד גדול יותר ומתקדם יותר. מפריד השמנים הקיים באתר מפונה אחת ל-3 חודשים. לפני השימוש במפריד שמנים, פונו מיכלי השמן אחת למספר חודשים.

בעניין זה, נמצא בתיק רישוי עסקים התדיינות (משנת 2004) מול המוסך בדרישה להתקין מפריד שמנים בנפח המתאים לפעילות המוסך.

הצביעה במוסך מתבצעת עם צבעים על בסיס מים ועל בסיס ממסים אורגנים.

לדבריו של נציג הבעלים, לא ידוע על אירועי דליפה וזיהום קרקע משמעותיים.

במוסך לא מוחזק ולא החזיקו בעבר מיכל דלק.

במוסך לא נצפו סימני שפך משמעותיים.

- **מוסך יונדאי אקספרס – שימוש מס' 8:**

בוצעו שיחה וסיור עם מנהל המוסך (שלמה נחמני), לא נמצא תיק רישוי עסקים בארכיון עיריית חיפה.

תמונות מהסיור במוסך מצורפות בנספח מס' 1.

לפי דבריו של המנהל, המוסך פועל החל משנת 1936 באותו מיקום. המוסך לאורך השנים מופעל ומנוהל על ידי משפחת נחמני.

המוסך מתפרס על שטח גדול, המחולק למספר מחלקות: צביעה, פחחות, מכונאות, חשמל ושטיפה. בנוסף לכך פועל במקום משרד לקבלת הלקוחות וטיפול בעניינים הניהולים.

במוסך הותקן מפריד שמנים בסוף שנות ה-90 (כאשר החוק דרש זאת – לפי דבריו של מנהל המפעל). מפריד השמנים הקיים באתר מפונה על פי הצורך (בממוצע אחת ל-4-5 חודשים). לפני השימוש במפריד שמנים פונו מיכלי שמן לרמת חובב.

הצביעה במוסך מתבצעת כיום עם צבעים על בסיס מים.

לדבריו של נציג הבעלים, לא ידוע על אירועי דליפה וזיהום קרקע משמעותיים.

במוסך מוחזק מיכל סולר קטן לתפעול מתקן אוורור בחדר הצביעה. המיכל יושב בתוך מאצרה.

במוסך נצפו אזורים עם סימני שפך משמעותיים.

- **אידלמן תיקונים – שימוש מס' 9:**

בית המלאכה ממוקם מתחת למבנה מגורים בן מספר קומות, ונמצא מחוץ לתחומי התוכנית. בית המלאכה ממוקם במתחם זה מתחילת שנות ה-50. בוצע שיחה עם מנהל בית המלאכה שהחל כעובד בעסק בתחילת שנות ה-90 וכיום משמש כבעלי העסק.

לדבריו, בעבר שימש בית המלאכה לטיפול ותיקון באופנועים וכל ציוד מכאני קטן שנשלח לתיקון.

בבית המלאכה מוחזקים חומרים מסוכנים בכמויות קטנות (לא נדרש החזקה בהיתר רעלים).

לא נצפו סימני שפך משמעותיים.

תמונות מבית המלאכה מצורפות בנספח מס' 1.

- **מוסך לא פעיל – שימוש מס' 9**

בצידו השני של בית המלאכה "אידלמן תיקונים" פעל עד השנים האחרונות מוסך למכונאות רכב.

בסיור לא הייתה גישה לשטח המוסך, יחד עם זאת יש לציין כי המוסך פועל בקומת הקרקע של מבנה המגורים הנמצא מחוץ לשטח התוכנית. המוסך מרוחק יחסית משטח התוכנית ונמצאו בקצהו של מתחם המגורים המפריד בינו לבין שטח התוכנית.

1.12 ניתוח ופרשנות הממצאים

הסקר ההיסטורי מלמד על כך שבשטח התכנית פעלו לאורך עשרות שנים מוסכים. לכן, בשטח התכנית קיימים מספר מקורות פוטנציאליים לגרימת זיהום קרקע.

בשטח עצמו ישנם סימנים לאירועי זיהום נוכחיים.
לא ידוע על תקלות/נזילות/אירועי חומ"ס היסטוריים אשר אירעו באתר.

הערכת רדיוס השפעה של מזהמים מהאתר על סביבתו :
מכיוון שהחשש לזיהום קרקע היסטורי בשטח המתחם הנו נקודתי, גם החשש כי מזהמים אשר מקורם באתר יוסעו אל מעבר לתחומי האתר הוא מצומצם.

ניתוח פוטנציאל זיהום מאתרים שמקורם הוא מחוץ לאתר:
שימושי הקרקע במתחם ובסביבתו מוצגים, כאמור, בתרשים מס' 2 לעיל.

מוקדי הזיהום הפוטנציאליים הסמוכים לשטח התכנית מפורטים להלן, לפי הקרבה הגיאוגרפית למתחם.

- מוסך לא פעיל – שימוש מס' 9 – נמצא מערבית לשטח התוכנית.
- תחנת תדלוק פז – שימוש מס' 10 – נמצאת כ-20 מ' דרום מערבית לשטח התוכנית.
- בתי מלאכה ומוסכים – שימושים מס' 13-17 – נמצאים כ-20-30 מ' משטח התוכנית.

לצורך שלילת פוטנציאל זיהום הקרקע מאתרים אלו יבוצעו מס' קידוחים בגבול שטח התכנית הסמוך לאתרים אלו.

ניתוח פוטנציאל זיהום מהאתר על מקורות מים עיליים סמוכים ואקוויפרים:
הפוטנציאל לזיהום קרקע משטח התוכנית הנו נקודתי ומצומצם. לפיכך, השפעת, אם בכלל קיימת, היא מינורית וחסרת כל חשיבות.

פוטנציאל זיהום מהאתר על מבנים רגישים:
מרבית המבנים הקיימים בסמיכות לשטח התכנית הנם מבני מלאכה, מוסכים ומסחר בעלי רגישות נמוכה לזיהום קרקע.

עם זאת, צפונית (ומערבית) לשטח התוכנית קיימים מבני מגורים ובית ספר פעיל כ-100 מ' מערבית לשטח התוכנית – מתחמים בעלי רגישות לזיהום קרקע.

הפוטנציאל לזיהום קרקע משטח התוכנית הנו נקודתי, ולא מדובר בתעשיות גדולות ומזהמות המחזיקות בכמות גדולה של חומרים מסוכנים, לכן אין פוטנציאל לזיהום מהאתר על מבנים אלו.

תיאור המידע הטופוגרפי והתייחסות להערכת כיווני זרימת נגר עילי ותשטיפי שטח:
מי הנגר מהשטח הנבדק מנוקזים לכוון מערב – נמל חיפה.

זיהוי ומיפוי אזורים חשודים:

כפי שעולה מניתוח הפעילויות הנוכחיות וההיסטוריות, בחלקים נרחבים משטח התוכנית פעלו מוסכי רכב לאורך עשרות שנים, פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע.

אזורים פוטנציאל לזיהום קרקע שמקורו בפעילויות נוכחית ופעילותיות עבר:

<u>מוסך "יונדאי אקספרס":</u>

- אזור מפריד השמנים, מחסן חלקים משומשים ופסולת מכאנית;
- סככות מכונאות רכב;
- מחלקת פחחות וצבע;
- חדר צביעה ומחסן צבעים;
- מיכל דלק;
- מתחם לאיסוף חלקים משומשים;

<u>מוסך "טכנו אקספרס":</u>

- "בור" טיפול ברכב;
- סככות טיפולי מכונאות ופחחות רכב;
- מפריד שמנים;
- מתחם לאיסוף חלקים משומשים;
- חדר צביעה;

מוסך אנדו – חשמל עין דור:

בהעדר מסמכים ותכניות היסטוריות של המוסך, לא ניתן לאתר מוקדים ספציפיים בשטח המוסך החשודים כמקור לזיהום קרקע.

לאור סיור בשטח המוסך, אותרו מוקדים רבי בשטח המוסך החשודים כמקור לזיהום קרקע. לפיכך, כלל שטח המוסך נחשב כשטח העלול להכיל קרקע מזוהמת.

בהתאם לכך, מוצע לפרוס 8 קידוחים לביצוע בדיקות קרקע בשטח המצומצם של המוסך, פריסה אשר תאפשר תיחום הזיהום במידה ויימצא.

מוסך אוטופח ההיסטורי (גליקמן צנרת וטופ גלאס):

בהעדר מסמכים ותכניות היסטוריות של המוסך, לא ניתן לאתר מוקדים ספציפיים בשטח המוסך החשודים כמקור לזיהום קרקע. לפיכך, כלל שטח המוסך נחשב כשטח העלול להכיל קרקע מזוהמת.

בהתאם לכך, ובהתחשב בגודלו המצומצם של השטח, מוצע לפרוס 9 קידוחים לביצוע בדיקות קרקע בשטח המוסך.

פעילויות שכנות (אידלמן תיקונים, מוסך לא פעיל ותחנת הדלק):

- ביצוע בדיקות קרקע בגבול הדרומי והדרום מזרחי של התוכנית.

1.13 בדיקות משלימות

כדי לבחון האם קיים בפועל זיהום קרקע בשטח התוכנית, מומלץ לבצע קידוחים ובדיקות קרקע באזורים בהם אותרו מוקדים פוטנציאליים אפשריים לזיהום קרקע – קיימים או היסטוריים.

<u>אנליזות מעבדה:</u>

הדגימה המזוהמת ביותר על פי קריאת PID (כבררת מחדל – הדגימה מעומק תחתית בור הקידוח) וכן הדגימה מעומק 0.5 מ' / 1 מ' יועברו לבדיקה במעבדה.

בכל נקודת דיגום בה ימצא ערך PID גבוה מ-20, תבוצע סריקת VOC בשיטה המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב- 10% מייצגים של אנליזות ה- VOC's תבוצע השוואה בין סך הערכים שהתקבלו עבור רשימת החומרים הסטנדרטית ועבור הסך הכללי שאותר במכשיר האנליטי.

בנוסף לכך, יבוצעו <u>האנליזות כפי שמפורט בטבלה</u> ובכפוף לשיטה בדיקה המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

מיקום קידוחי דיגום הקרקע המוצעים מוצגים בתרשים מס' 9.

טבלה המתארת את איזור הדיגום, תיאור המוקד, מס' הקידוח, מיקום גאוגרפים, עומק הקידוח, עומר נטילת מדגם קרקע ואנליזות המעבדה מצורפת כדלהלן:

תרשים מס' 9
מיקום קידוחי הקרקע
המוצעים על רקע תצלום
אוויר
קנ"מ 1:350

מקרא:

גבול התכנית

קידוח קרקע

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

תיאור איזור דיגום	תיאור מוקד	שם קידוח קרקע	Y	X	עומק (מ')	עומק נטילת מדגם (מ')קרקע	אנליזות לשליחה למעבדה	VOC	מתכות (מיצוי חומצי)	TPH-DRO	TPH-ORO	PAH	התפלגות גודל גרגר
מוסך יונדאי אקספרס	מפריד השמנים, מחסן חלקים משומשים ופסולת מכאנית	1	747394.2	199812.5	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
		2	747396.8	199814.1	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
		3	747396	199809	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
		4	747398.6	199810.7	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
		5	747398.2	199804.9	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
		6	747400.8	199806.2	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
	סככות טיפול מכונאות	7	747384.6	199835.7	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2			2	2		
		8	747380	199832.6	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2			2	2		
		9	747379.4	199807	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2			2	2		
		10	747373.4	199815.9	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2			2	2		
		11	747366.4	199809.6	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2			2	2		
		12	747380.6	199794.2	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2			2	2		
	מחלקת פחחות וצבע	13	747378.7	199851.1	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
		14	747365.8	199868.5	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
		15	747356.8	199860.7	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
		16	747371.2	199844.2	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
	חדר צביעה ומחסן צבעים	17	747368.1	199846.3	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2					
		18	747364.9	199849.9	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2					
		19	747361	199854.6	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2					
	מיכל דלק	20	747372.6	199839.8	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2			2	2		
	מתחם לאיסוף חלקים משומשים	21	747368.5	199836.7	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
		22	747365.7	199836.4	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
מוסך טכנו אקספרס	בור טיפול ברכב	23	747364.9	199832.7	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5			2	2		
		24	747360.9	199837.2	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5			2	2		
		25	747360.6	199828.8	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5			2	2		
		26	747356.8	199833.1	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5			2	2		
	סככות טיפולי מכונאות ופחחות רכב	27	747353.5	199842.8	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
		28	747346.6	199850.8	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
		29	747333.7	199838.4	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
		30	747341.6	199831.8	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		4
	מפריד שמנים	31	747344.5	199848.3	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
		32	747342.9	199847.2	5	0.5, 1, 2, 3, 4, 5	1 + 5		2	2	2	2	
	מתחם לאיסוף חלקים משומשים	33	747343.1	199829.3	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2		2	2		
	חדר צביעה	34	747347.4	199824	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2					
		35	747342	199819.2	2	0.5, 1, 1.5, 2	0.5 + 2	2					

		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199852.6	747345.6	36	פריסת רשת קידוחים	מוסך אנדו - חשמל עין דור
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199857.1	747350.9	37		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199862.1	747355.3	38		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199867.4	747351.2	39		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199862.7	747346.5	40		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199857.5	747341.1	41		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199857.2	747346.2	42		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199862.4	747351.2	43		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199847.8	747341.2	44	פריסת רשת קידוחים	מוסך אוטופח ההיסטורי
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199841.4	747334.7	45		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199834.3	747327	46		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199842.2	747325.5	47		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199846.8	747330.3	48		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199853.1	747336.8	49		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199850.1	747339.1	50		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199844.8	747333.6	51		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199839.1	747328.5	52		
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199801.5	747373.4	53	שלילת זיהום קרקר משטח "אידלמן תיקונים" והמוסך הלא פעיל שבקומת קרקע במבנה המגורים הצמוד לתוכנית	
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199801.9	747357.8	54		
		2	2	2	2	0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199802.9	747400.5	55	נקודת הניקוז הנמוכה ביותר בשטח התוכנית	
		2	2	2		0.5 + 2	0.5, 1, 1.5, 2	2	199816.5	747359.8	56	קידוח רקע	
התפלגות גודל גרגר	PAH	TPH- ORC	TPH-DRO	מתכות (מיצוי חומצי)	VOC								
4	16	102	102	58	34								סה"כ:
	0	5	5	2	1							בקרת איכות מעבדה ראשית:	
	1	10	10	5	3							בקרת איכות מעבדה משנית:	
0	17	117	117	65	38								סה"כ כללי:

1.14 גזי קרקע

לצורך בחינת הצורך במיגון מרתפים נגד גזי קרקע ובהתאם להנחיות ניו-ג'רסי, הוחלט לפרוס 8 קידוחים לבדיקת גזי קרקע בעומק של מטר מעל מי תהום (כ- 7 מטר מתחת לקרקע).

הקידוחים נפרסו בגבולות חפירת המרתף המתוכנן על פי נספח הבינוי (שאינו מחייב) המצורף בנספח מס' 8.

הדיגום יבוצע ע"י חברה המוסמכת לביצוע, בשיטת TO-15 וברמת רגישות למגורים.

טבלת הכולל מידע על מיקום הקידוחים, עומקם והאנליזה שיש לבצע מוצגת להלן:

תיאור איזור דיגום	תיאור מוקד	שם קידוח קרקע	Y	X	עומק (מ')	עומק נטילת מדגם קרקע (מ')	אנליזות מעבדה TO-15
שטח החפירה	פיזור אקראי במרתף החניה במתוכנן	1	747382.6	199805.3	7	7	1
		2	747378.9	199842.2	7	7	1
		3	747370.1	199863.4	7	7	1
		4	747343.3	199836.6	7	7	1
		5	747365.3	199809.8	7	7	1
		6	747368.2	199820.2	7	7	1
		7	747356.8	199835.4	7	7	1
		8	747368.0	199850.1	7	7	1
						סה"כ:	8

מיקום קידוחי גז הקרקע המוצעים מוצגים בתרשים מס' 10.

תרשים מס' 10
מיקום קידוחי גזי קרקע
מוצעים על רקע תצלום אוויר
קנ"מ 1:350

מקרא:

- גבול התכנית
- 1 קידוח גזי קרקע
- גבולות מרתף חנייה מתוכנן

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

1.15 פירוט מקורות מידע לסקר זה:

מקורות המידע להכנת סקר זה היו:

- ביקור וסיור בשטח המתחם ובסביבתו.
- שיחה עם זידאן, רכז השטח של חברת עמידר האחראית על המתחם.
- פגישה עם מנהל מוסך "יונדאי אקספרס".
- פגישה עם מנהל מוסך "אנדרו" – חשמלאות רכב.
- פגישה עם נציג מנהל מוסך "טכנו אקספרס".
- סקר ספרות אודות מזהמים פוטנציאלים משימושי הקרקע הקיימים במתחם ומנגנוני הסעתם בקרקע.
- סקר ספרות אודות המבנה הגיאולוגי והסטרטגרפי של האזור.
- מאגר תצלומי אוויר מאוניברסיטת תל אביב.
- מפות היסטוריות.
- מידע היסטורי על שטח התוכנית בארכיון עיריית חיפה.
- מידע היסטורי על העסקים בשטח התוכנית, מתוך ארכיון רישוי עסקים חיפה.
- מידע היסטורי מרשת האינטרנט.
- מידע היסטורי של רשם המקרקעין – "נסחי טאבו".

נספח מס' 1

תמונות

<u>תמונות – מוסך יונדאי אקספרס</u>

תמונה 1: כניסה למוסך

תמונה 2: מיכל סולר במאצרה

תמונות 3-6: אזור מפריד השמנים, מחסן חלקים משומשים ופסולת מכאנית

תמונות 7-8: חדר צביעה ומחסן צבעים

תמונות 9-10: מכונאות רכב ופחחות

תמונות – מוסך טכנו אקספרס

תמונה 11: כניסה למוסך

תמונה 12: חדר צביעה

תמונה 13: מפריד שמנים

תמונה 14: "בור" טיפול ברכבים

תמונה 15: מכונאות רכב ואיסוף חלקים משומשים

<u>תמונות – מוסך אנדו – חשמלאות לרכב</u>

תמונות 16-21: חדרי המוסך

תמונות – אידלמן תיקונים

תמונות 22-23: בית מלאכה אידלמן תיקונים

נספח מס' 2

נסחי טאבו היסטורי

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 22/08/2017
ל' אב תשע"ז
שעה: 10:55

נסח מס' 270812

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11363 חלקה: 30

הנכס נוצר ע"י שטר:	**22260/2010**	**מיום:**	**05/05/2010**	**סוג שטר:**	**הסדר משיטה ישנה**

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית חיפה	1,651.00		

יישוב
חיפה

הערות רשם המקרקעין
ואדי אל ניסנאס מקרקעין

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 10832 חלקה 70

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
22260/2010	05/05/2010	רישום בעלות לאחר הסדר	רשות הפיתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 22/08/2017
ל' אב תשע"ז
שעה: 10:58

נסח מס' 270821

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11363 חלקה: 32

הנכס נוצר ע"י שטר:	**22260/2010**	**מיום:**	**05/05/2010**	**סוג שטר:**	**הסדר משיטה ישנה**

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית חיפה	1,155.00		

יישוב
חיפה

הערות רשם המקרקעין
ואדי אל ניסנאס מקרקעין

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 10832 חלקה 39

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
22260/2010	05/05/2010	רישום בעלות לאחר הסדר	רשות הפיתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 22/08/2017
ל' אב תשע"ז
שעה: 10:57

נסח מס' 270819

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11363 חלקה: 33

הנכס נוצר ע"י שטר:	**22260/2010**	**מיום:**	**05/05/2010**	**סוג שטר:**	**הסדר משיטה ישנה**

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית חיפה	677.00		

יישוב
חיפה

הערות רשם המקרקעין
ואדי אל ניסנאס מקרקעין

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 10832 חלקה 57

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
22260/2010	05/05/2010	רישום בעלות לאחר הסדר	רשות הפיתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 22/08/2017
ל' אב תשע"ז
שעה: 10:57

נסח מס' 270817

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11363 חלקה: 34

הנכס נוצר ע"י שטר:	**22260/2010**	**מיום:**	**05/05/2010**	**סוג שטר:**	**הסדר משיטה ישנה**

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית חיפה	555.00		

יישוב
חיפה

הערות רשם המקרקעין
ואדי אל ניסנאס מקרקעין

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 10832 חלקה 58

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
22260/2010	05/05/2010	רישום בעלות לאחר הסדר	רשות הפיתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

נספח מס' 3

תשריט תוכנית חפ/2173

28.9.05 – 2173/מס

מחוז : חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

המשרדים המאוחדים לשירותי הנדסה מהנדס הקונסטרוקציה

תוכנית מס חפ/ 2173 "פינוי בינוי במתחם עין דור מאיר"

היזם : עירייית חיפה

בעל הקרקע : מנה"מ.

עורך התוכנית: אדר. יצחק ליפובצקי - ליר
רח' המגדלור 18, יפו העתיקה, תל-אביב, טל' 03-6817601
פקס' 03-6817826

מתכנני התתבורה: יתון-הכנון ייעוץ ומחקר
מידת הכרמל,רח. הירמוכ 10 ת.ד. 444,חיפה 30090 טל' 04-8609000
פקס' 04-8609010

מודד מוסמך : מריין משה- מ.ר. 640
ת.ד. 9212 קריית מוצקין 29011 טל' 052-2575116 - 04

שטח התוכנית: 8.38 ד

תאריך: נובמבר 2003

הקרקע הכלולה בתוכנית : גוש 10832 חלקות 39,57,58,70 חלקי חלקות 90,92

תרשים סביבה ק.מ. 1:5000

מצב מוצע

ק.מ. 1:500

מקרא :

- גבול תוכנית -
- גבול גוש-
- גבול תכלה קיימת או רשמה-
- גבול תכלה קיימת או רשמה לביטול-
- גבול מגרש מוצע ומספרו- מגרש 2001
- מספר גוש- 10826
- מספר תכלה קיימת או רשמה - 45
- מספר תכלה קיימת או רשמה לביטול- 57
- דרך לביטול-
- סמוניים לביטול-
- אזור מגורים מעורב עם עסקים-
- שטח גן חרשים זכות מעבר לציבור לצמיתות-
- סמוניים -
- דרך מאושרת-
- הרחבת דרך-
- קו בנין לקומות תת קרקעיות-
- קו בנין למבנה בגובה עד 82.5 מ' מפני הים-
- קו בנין למבנה בגובה עד 44.0 מ' מפני הים-
- קו בנין למבנה בגובה עד 27.5 מ' מפני הים-
- קו בנין למבנה בגובה עד 19.5 מ' מפני הים-
- מבנה להריסה-
- קו רחוב-
- מספר הדרך-
- מרווח קדמי מינימלי-
- רוחב הדרך-

טבלת שטחים מתושבים מסה"כ שטח התוכנית - מצב מוצע
לפי מדידה גרפית

הבעלים	גוש	מגרש	תכלה	שטח תכלה	אזור מעורב: שטח עם דיפון מעבר לציבור מ"ר	%	סמוניים מ"ר	%	דרכים ומבנים מאושרים מ"ר	%	דרכים ומבנים מוצעים מ"ר	%
	10832				710		245		1606		473	
סה"כ שטחים			5350		3271	61.14			1606	30.02	473	8.84
סה"כ % משטח התוכנית על פי יעודי קרקע												

מצב מאושר

ק.מ. 1:500

מקרא :

- גבול תוכנית -
- גבול גוש-
- גבול תכלה קיימת או רשמה-
- מספר גוש- 10826
- מספר תכלה קיימת או רשמה - 45
- אזור מגורים ב'-
- שטח פרטי פתוח-
- שטח ציבורי פתוח-
- אתר לבנין ציבורי-
- דרך קיימת או מאושרת-
- סמוניים -
- קו רחוב-
- מספר הדרך-
- מרווח קדמי מינימלי-
- רוחב הדרך-

טבלת שטחים מתושבים מסה"כ שטח התוכנית - מצב מאושר
לפי מדידה גרפית

הבעלים	גוש	מגרש	תכלה	שטח תכלה	אזור מגורים ב' מ"ר	%	שטח ציבורי פתוח מ"ר	%	שטח פרטי פתוח מ"ר	%	סמוניים מ"ר	%	אתר לבנין ציבורי מ"ר	%	דרכים ושבילים מ"ר	%
	10832			35			12	0.22	29	0.54					9	0.17
				36											89	1.66
				39	350	6.54	955	17.85								
				57			20	0.37							701	13.10
				58			26	0.49							588	10.99
				70	701	13.1	379	7.08			32	0.60	573	10.71		
				90	26	0.49	278	5.20			55	1.03			298	5.57
				92											229	4.28
סה"כ שטחים				5350	1077	20.13	1670	31.22	29	0.54	87	1.63	573	10.71	1914	35.78
סה"כ % משטח התוכנית על פי יעודי קרקע																

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.מ. מס' חפ/ 2173

הומלץ להפקדה

בישיבה ה - 68 ב - 07.01.02

יו"ר הועדה המחוזית

יו"ר ראש הועדה המקומית

פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע

הוועד המקומי להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 98-201 לחוק התכנון והבניה הוא מודע הפרסום בעתון, המאוחר מבין השניים.

התכנית חפ\ _____ פורסמה להפקדה

בעתון _____ ביום _____

משרד הבינוי ומחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2173/06
הוגשה המשמשת לתכנון ובנייה ומקומית
ביום 7.7.05
מספר 264 מתוכנן
חתימה מזכיר הועדה המחוזית

2173/מס
נרשמה כיקום הרשומים מס 5338
ביום 23.5.04
2173/מס
ביום 12.1.06

נספח מס' 4

נספח תשתיות מים וביוב

נספח איטור לרישיון מס' רפ/ 2173 - 28.9.05

(28/III)

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תוכנית מתאר מקומות
תוכנית מס' חפ\2173 "פינוי בינוי מתחם עין דור מאי" נספח תשתיות מים וביוב , גליון מס' 10 מ120 צקי - ליר
מרחב: עירית חיפה
בעל הקרקע: עירית חיפה
עורך התוכנית: אדר' ליר יצחק
מתכנן תשתיות מים וביוב: אינג' אייל כוי

ינון-תכנון יעוץ ומחקר בע"מ
היוזמה 4, טירת הכרמל
ת.ד. 444 מיקוד 30200
טל 8569010 פקס. 8569010

מקרא:

- קו מים קיים
- קו מים מוצע
- קו ביוב קיים

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2173/ב
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5330
מיום 23.9.04

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בת"א שו"ת הנראה מוצאות עם השינוי
אדריכלית ... מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
22.9.05
תאריך

הודעה על אישור תכנית מס. 2173/ב
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5486
מיום 12.1.06.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2173
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 88 ב" 7.1.02
יו"ר הוועדה
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2173/ב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:
ביום 31.3.05 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

שם קובץ: in-120\tn1.dwg
תאריך: 6.4.03
עדכון: סימון תשתיות מים וביוב
ברדיוס של כ-100 מ' מהמתחם

תכנון וייעוץ הנדסי לתשתיות
EYAL ENGINEERING-אייל
עין העמק ת.ד. 264, מיקוד 19250 טל: Tel : 04-9893820
E-mail:eyal-eng@zahav.net.il Fax:04-9590947 :פקס

נספח מס' 5

מסמכים מתוך תיק רישוי עסקים מוסך "אוטופח"

מסמכי ארכיון רישוי עסקים עיירת חיפה

„AUTOPACH"
M. Szwarcmer
Factory of all kind of tin works for automobiles and all kinds of repairs
HAIFA
Wadi Nisnas Str. 100 to-Bar
Tel. 1184 P.O.B. 1291

„אוטופח"
מ. שוורצמר
חיפה

The City Engineer,
Haifa.

Sir,

Yours faithfully,
M. SWARCMER

המחלקה לרשיונות
ולמסי עקיפין

204/130

כ' כשכם השי"ל
4.1.57

ר מרדכי שוורצמר
ין דוד 14
י ם ה.

הנדון: תדרוש רשיון מלאכות
ותעשיות למוסך לשכם
1957

מכני לבקשך להסביא למשרדנו
תעתקי הדוכיים, הבראה אם הסצב
בוכחי של עסקך, לאחר שרהדם על חלק
שם מסקך הכ"ל, לטובת מאחים אמסס
מאס למסוך מ- 27.8.56.

בכבוד רב,

עיריית חיפה
מינהל רשוי עסקים
27 -02- 1992

רשיון

Town Planning Department

הנדון: **עין דור 14 – גוש 10832 חל' 57,58 - הערות לבקשה לרשיון עסק**
מיטוכין : תיק עסק מס' 107157 .

רשיון עסק למוסך לתיקון אוטוביס

על השטח וסלה תכנית תכנון עיר מאושרת מושת 2008 , תכנית תפ/2173 על פיה השטח מסומן לאזור מגורים מעורב עם עסקים , ושימושים המופרים אינם כוללים מוסך .
בנוסף בראשי לציין כי לתוראות התכנית המאושרת סעיף **מקרוש התכנית** , אשר קובע ב שנים למימוש התכנית , אך " הועדה המקומית רשאית לתת אישה בהתאם להתקדמות התכנית "

מקרקע הנדונה נמצאת בתחום תכנית שבהכנה תפ/2178 " מתחם שלוניאו" כאשר השטח לא כלול בתכנית אך נכנל באזור ממנו כאזור תיירות

מאחר והתכנית המאושרת טרם מוקשה ולאחר החיצנות עם מהנדס העיר מוצע לאפשר את הידוש הרשיון לשנה בלבד , בתנאי שבעל העסק יחתום על מסמך התחייבות אשר בו יצהיר שידוע לו שעל השטח קיימת תוכנית מאושרת תפ/2173 שלא מאפשרת מוסך במקום זה וכי לא תהיה לו התנגדות להתנגדות לפי דרישת הועדה המקומית ולא תהייה תביעות כל שהן כנגד הועדה המקומית בגין הדרישה לפיתוי

בברכה
אדרי מלי אייזר
המחלקה לתכנון העיר

נספח מס' 6

מסמכים מתוך תיק רישוי עסקים
מוסך אנדו – חשמל לרכב

מיקום המוסך בסביבה ותכנית העסק

רישוי להחזקת מוסך

רשיון להחזקת מפעל

107 108180/3

5622

33267

חיפה

עץ דור 11

06/01/2016

31/01/2016

2016

18/4/2017

010	מכונאות רכב בנזין	מיכאל מארבו	17384
020	מכונאות רכב דיזל	שריגה נאמרבו	17384
030	רתמאות רכב	הרמיה פרץ	10496
220	אלקטרו-אחזת לבנון אביר ברכב	הרמיה פרץ	3456

בדיבלה הבאה:

14.02.1993

מרכבל לדעה עד 5 שנה

מרדכי פרץ

348 3202

478

נספח מס' 7

מסמכים מתוך תיק רישוי עסקים מוסך "טכנו אקספרס"

תוכנית רצפה

היתר זמני לניהול מוסך, 27.3.2017

עיריית חיפה
HAIFA حيفا

מינהל ההנדסה
המחלקה לרישוי עסקים

לכבוד
טכנו אקספרס שרותי רכב בע"מ
ת"ד 1270
חיפה

כ"ט אדר תשע"ז
יום שני 27 מרץ 2017
תיק מס' 104859002

א.ג.נ.,

הנדון: **היתר זמני לניהול מוסך ברח' מאיר 6 חיפה.**

הנני מתייחס לנושא שבנדון.

ביום 12.05.2015 פג תוקפו של ההיתר הזמני

ההיתר ניתן לכם זמנית על מנת לבחון את ההיבט התכנוני החל על המקום מעת לעת.

ביום 17.1.2017 אושר היתר זמני לשנה בכפוף להמצאת אישור כבאות ואישור משרד התחבורה אשר טרם הומצאו.

אשר על כן דו"ח האשמה על ניהול עסק ללא רישיון שהוכן ע"י הפיקוח הכללי ביום 6.9.2015 יועבר לשירות המשפטי עם המלצה להכנת כתב אישום.

בכבוד רב,

גבי אוזנה
ס/מנהל המחלקה לרישוי עסקים

העתקים:-
אגף הפקוח הכללי (דו"ח אשמה 150009)
ש.

רח' בראולר 5 (בניין מלון ציון לשעבר, קומה ג')

תכתובות מול עיריית חיפה

מינהל ההנדסה
המחלקה לתכנון עיר
Town Planning Department
12 מכמבר, 2008
חפ/2173
חפ/1796/ראשי עסקים

אל
מחלקת רישוי עסקים

הנדון: רח' מאי 10-6 הערות לבקשה לרישוי עסקים
בקשה למוסך מחרות וצבע ת.ר. 104859

על השטח חלה תכנית תכנון עיר מאושרת משנת 2006 , תכנית חפ/2173 תכנית פיתוי ביתני.
על פיה השטח מסומן לאזור מעורבים מעורב עם עסקים , השימושים המותרים אינם כוללים מוסכים . על פי התכנית המוסך אמור להתמסמן.

השימוש אינו תואם תכנית מאושרת והקרקע עומדת לפני שוויק ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
בעבר היה רשיון למוסך שרותי סיכה .
לאור הוראות תכנית חפ/2173 ולאור העובדה שבמקום פועל מוסך כבר שנים, מוצע לאפשר רשיון עסק לשנה לצורך פיתוי.

בברכה,
אדרי מיכל בר
המחלקה לתכנון העיר

עיריית חיפה
מינהל ההנדסה
המחלקה לרישוי עסקים

לכבוד
שירותי סיסה אקסטרה בע"מ
מר גדעון האנדלו
רח' מאי 6
חיפה
אדון וכבוד,

ייש אוטל תש"ע
יום ראשון 29 אוגוסט 2010
תיק מס' 104859001

הנדון: **בקשה לרשיון עסק למוסך מכוניות ומחרות בהתאם הנ"ל**
סימוכין: **מכתבך מיום- 26/8/10**

הריני מאשר קבלת מכתבך שבסימוכין.

רשיון העסק שהוצא בשנת 1975 הוצא למוסך סיסה בלבד.

בעקבות בקשתך מיום - 20/2/2000 נבדקו התוכניות למכון והוברר כי בנית במהלך השנים 2 מכבות ללא היתר בניה כחוק.

עובדה זו כשלעצמה מפקיעה את תוקפו של הרשיון שכן "תנאי מפקיעה ברשיון הוא כי יאושר בר תוקף אם בעליו העביר עסקו למקום אחר או אם שונו תנאי העסקים שבו מתנהל העסק קיים בנית או באופן אחר) הכל אם חל שינוי בעסק."

אשר על כן ולאור האמור לעיל תוקפו של הרשיון משנת 1975 פקע מלפנו

הבקשה לרשיון נדחתה ועל כל המשתמע מכך.

בכבוד רב,
אליהו אלישם
מנהל המחלקה לרישוי עסקים

העתקים:
עו"ד דניאלה לוי – מנהלת התביעה העירונית
עו"ד עובדיה בן ארי – יועמ"ש לרשות הרישוי
אגף פקוח על הבניה
אגף הפקות וכללי

איגוד ערים איזור חיפה - ביוב
מכון לטיהור שופכין

ת.ד. 8811 חיפה 31047
טלפון: 04 - 8410881
פקס: 04 - 8421256

29 יולי 2006
ערך מסמך מתמיד
מס' 8

לכבוד
מר דוד כהן
מנהל רישוי עסקים
עיריית חיפה

מר,

הנדון: **בקשה לרישוי עסק מספר 104859002 - שירות סיסה אקסטרה רח' מאי 6 חיפה**

הבקשה לא מאושרת עד להשגת המסמכים המפורטים להלן:

1. יש להמציא מסריח שמן מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה הכולל המתאים לפעילות במקום
2. יש לערוך חיבור עם קבלן שאיבות מאושר על ידי איגוד ערים לביוב לפינוי בור מסריח השמן
3. יש לערוך חיבור פיתוי עם אחר מאושר לקליטת בור מסריח השומנים
4. יש לאטום את בור מסריח השומנים מינימום 4 מטרים בגזה
5. לפרטי מילוי דרישות 1 – 3 אנו נחזור בבקשה מעם מישהו

בברכה,
מיכאל מיכאלוביץ
מנהל של מיקום שפכי תעשיה

רישוי עסק, שנת 1961

פקודת המלאכות והתעשיות (הסדרתן)

בקשה מס'

טופס בקשה לרשיון

מבקש שירות סיכה אקספרס בע"מ כתובת המרשיף רח' מאיר 6, 8 ו 10
ע"י ב"כ עו"ד שלום כהן רח' הרצל 2, חיפה

העסק שירות סיכה לכונניות כתובת העסק רח' מאיר 6, 8 ו 10

מהן שירות סיכה, שמנים ורחיצת מכוניות.

העובדים (כולל הבעלים) 14 עוצמת המכונות בכ"ס (אם ישנן) 2 מנועים 5 כ"ס
כ"א

תאריך הרשיון האחרון ראה מכתב ר"פ 6.3.61

חתימה
בשם שירות סיכה אקספרס בע"מ

מספר הרשיון
135487

המחוז

רשיון לנהל מלאכה מסוייגת

רשיון זה

הרינו מאשרים כי רשיון זה ניתן –

1. לאחרי קבלת האישורים הדרושים על פי סעיף 6 לפקודה;
2. בהתאם לתקנות המלאכות והתעשיות (הסדרתן) (מס') 1964;
3. בתנאי שהעסק יתנהל בהתאם לכל דין והתנאים שנקבעו לעיל.

מנהל ס. רושה

תאריך

הרשות המקומית

הרשות המקומית מקבלת הרשיון

בתאריך

התנאים הנלווים לרשיון זה מטעם משרד הבריאות

הריני מאשר שקבלתי מעודף לרשיון זה את-התנאים הנלווים שלפיהם יש לנהל את העסק.

נספח מס' 8

נספח בינוי

מחוז : חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית חפ / 2470 "שינוי ביעוד במרתפים עין דור מאי מרתפים עין דור - מאי

נספח ביטוי

תיק :	עריכת מיפוי
אגף קידום :	מ.ע.ר.
עורך התוכנית	מרכ. יצחק ליפובצקי - לוי
	רח' המצרלור 20, קרן אלטשולר, תל-אביב, טלפון 03-6829000
	מקצוע 03-6829000
מתכנני התמחויות	יוקן-הכפרן יעקוב ומחקר
	מיסוד אדריכלות, הנדסה ופיתוח בע"מ 39000 רח'עקיבא,444 ת.ד. טלפון 03-6829000
	מקצוע 03-6829000
שטח התוכנית	5.38 ד
תאריך	נובמבר 2000

מקרקעין המכלולה בתוכנית : גוש 10832 חלקות 30,37,38,39 חלקי חלקות 90,98

מקרא לתשריטים ובריאות ביטוי

גבול תוכנית ביטי		תחום מאזר לבנה	
גבול גוש		גוש פרט פוטה עם	
גבול מגרש לפי ת.ב.ג.		מאזרים	
חזית מסחרית		כניסה ראשית לדיירים	
קו קרקע מבוי		כניסה לרוקה	
מס גוש	10832	כניסה ראשית למסחר	
מס חלקה מטורית	37	כניסה ראשית למשרדים	
גובה מבנה מפני הים	44.00	כניסה לינעוד צבורי	
		גובה קרקע מחתון (גובה קרקע קיים)	0.00 (19.00)

מס הדרך -
קו בנין -
רוחב הדרך -

תוכנית מפלס רח. עין דור

1:500

תוכנית מפלס רח. סליגיאן

1:500

חתך 1-1 1:500

חתך 2-2 1:500

חתך 3-3 1:500

חתך 4-4 1:500

חתך 5-5 1:500

הועדה המקומית לתכנון ובנית - חיפה	
תכנית ת.ב. מס' חפ/ 2470.	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - 68 ב - 07.01.02	
יו"ר הועדה	יועמ"ש הועדה
יועב' ראש הועדה	מהנדס העיר

פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע	
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 89 ו-101 לחוק התכנון והבניה הוא מועד הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה.	
התכנית חפ/ _____ פורסמה להפקדה	
בעתון _____ ביום _____	