

3000423

var/43

1.5.92

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר חפ/1961

"תחנת תדלוק ומבנה תעשייה רח' אופיר"

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/1961  
"תחנת תדלוק ומבנה תעשייה רח' אופיר"  
הוגשה ע"י "קייפ השקעות בע"מ" באמצעות אדריכל מודי אבירם ואומצה ע"י  
הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם וחלוקה  
תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1961  
"תחנת תדלוק ומבנה תעשייה רחוב אופיר" (להלן "תכנית זו"). והיא תחול על  
השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם  
הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד  
מתכנית זו. נספח מס' 1 "דרכים ותנועה", ק.מ. 1:250. החלק הכלול  
לתשריט מצורף: נספח מס' 1 "דרכים ותנועה", ק.מ. 1:250. החלק הכלול  
בתחום התכנית והמותחם בקו כחול יהיה מחייב.

2. יחס לתכניות אחרות  
א. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח-הפרקע הכלול בה.  
(1 חפ/229-"תכנית המתאר של העיר חיפה", שהודעה בדבר אישורה פורסם  
בע"ר מס' 422 מיום 15.2.34.  
(2 חפ/1400-"תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה העיר חיפה", שהודעה בדבר הפקדתה  
פורסם בי"פ מס' 2642 מיום 3.7.80.  
(3 חפ/310-"תכנית הפרצלציה של ברונשוויג-אדלר", שהודעה בדבר  
אישורה פורסם בע"ר מס' 648 מיום 26.11.36.  
(4 חפ/1103-"אזור למלאכה ותעשייה זעירה בארץ אל רמל", שהודעה בדבר  
אישורה פורסם בי"פ מס' 2474 מיום 29.10.78.  
(5 חפ/1662-"הכחבת רחוב אופיר", שהודעה בדבר אישורה פורסם בי"פ  
מס' 2459 מיום 3.8.78.  
ב. התאמה לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת/מ/א-18 (נוסח התשמ"ו-  
1986) שהודעה בדבר אישורה פורסם בי"פ מס' 3471 מיום 30.7.87.  
ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, למעט  
לגבי ת.מ.א. 18, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום  
ההקדקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בארץ אל רמל בין הרחובות אופיר (רח'  
מס' 59) ורחוב הינר'ג הרץ (רח' מס' 579) בגוש 10876.

4. שטח התכנית  
א. שטח התכנית הוא 4725 מ"ר בקירוב.  
ב. חלוקת השטחים (אזור-תעשייה, תחנת תדלוק, שטח ציבורי פתוח ודרכים)  
תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית  
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקדקע הכלולה בתכנית זו  
גוש 10876 - חלקות 4, 15, 16, 18, בעלות: קייפ השקעות בע"מ  
בעלות: הכשרת הישוב  
חלקה 1  
בעלות: מנהל מקרקעי ישראל  
בעלות: מנהל מקרקעי ישראל+עיריית חיפה  
גוש 10898 - חלקה 39, חלקה 56

7. יוזמת התכנית  
יוזמת התכנית הזו הנה "קייפ השקעות בע"מ".

8. עורך התכנית

מודי אבירס, ארכיטקט ומתכנן ערים.

9. מטרת התכנית

מטרת התכנית לסווג חלק מהמגרש המסווג כאזור תעשייה להקמת תחנת תדלוק כפוף להוראת תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ח/מ/א 18 (נוסח 1986-תשמ"ו): יתרת המגרש תשאר בסווג תעשייה ויותר להקים עליה מבנים לתעשיות עתידות ידע.

10. באור סימני התשרים

הסימון	פירוש הסימון
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע בפסים סגול לסרוגין	תחנת תדלוק
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	הרחבת דרך
קו אדום	קו רחוב
מיוט בצבע אדום	דרך מאושרת לביטול
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו משונן בכווניום הפוכים בצבע התשרים	גבול הגוש
ספרה רומית שחורה	מספר מגרש מוצע
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
קו מרוסק ירוק וספרה בעיגול מרוסק	גבול חלקה לביטול ומספרה
ספרה ירוקה בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
ספרה רומית בצבע אדום	מספר הקומות
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית ת.ע. מאושרת
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
קו כחול מרוסק ומנוקד	קו ביוב
קו חום מרוסק ומנוקד	קו מים
קו ירוק	גבול חלקה קיימת

11. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

12. רשימת התכליות

- א. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים תעשייתיים כפוף להוראות תכנית המתאר המופקדת מס.חפ/1400.
- ב. תחנת תדלוק - תשמש להקמת תחנת תדלוק מטיפוס ג, כפוף להוראות ח/מ/א-18 (נוסח תשמ"ו-1986) למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים שרותים, משרדים, מסעדה וכד'.
- ג. שטח צבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית מתאר חיפה.
- ד. דרכים - כפי שמוגדר בתכנית מתאר חיפה.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188-ו-189 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

14. חלוקה חדשה  
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.  
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים כמתואר בתשרים.  
ג. חלוקות משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה המעונה אישור רשויות התכנון.  
ד. על יזמי התכנית לבצע חכירת חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלישכת רשם המקרקעין.

15. ביטול דרכים מאושרות  
שטחי הדרכים המבטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשרים, ויצורפו לחלקות הגבולות.

16. שטח ציבורי פתוח  
א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להשתתף בפתוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית, לפי תכנון שיאושר ע"י היחידה לתכנון גנים.  
ב. שתילת עצי רחוב במדרכות בקו הרחוב לפי תכנון שיאושר ע"י היחידה לתכנון גנים.

17. שטח הבניה המותר  
א. אחוזי הבניה המותרים הנם 150% משטח המגרש נטו, (לא כולל מקלט, חניות וגגון תחת התדלוק). זכויות בניה אלו יותרו לניצול בארבע קומות מעל קומת עמודים.  
ב. קומת עמודים מוצעת בגובה של 6 מ', על מנת שתשמש לחניות בשתי קומות, חדרי מדרגות, מחסנים פירים למעליות וכו'.  
ג. גובה המבנה התעשייתי יהיה 21.0 מ'.  
גובה הגגון של תחנת התדלוק יהיה 5 מ' נטו.

18. חניה  
א. בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף ביום מתן היתר הבניה, ובהתאם לנספח המצורף לתכנית זו והמאושר ע"י אגף דרכים ותנועה.  
ב. כניסות ויציאות אל תחנת התדלוק וממנה והגישה למבנה התעשייתי יהיו בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו.

19. מרווחים  
א. המרווחים הקדמיים, צדדיים ואחוריים יהיו כפי שמסומן בתשרים.  
ב. מיכלים תת - קרקעיים ומתקני דלק לא יהיו כפופים לקווי בניין הנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט מס' 3602).

20. פתוח המגרש  
על יוזמי התכנית או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום התכנית כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים  
א. לא יותקנו על הקירות החיצוניים:  
צנרת למיניהן, חומי טלפון, חומי חשמל וכד'.  
ב. לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.  
ג. התקנת שלטי פרסומת תהיה מעונה אישור מהנדס העיר.  
ד. תותר התקנת משושות לרדיו, טלביזיה וקשר אלחוטי, מיקום המשושה יסומן בתכנית ההגשה להיתר בניה.

22. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו ייבנו באישור מהנדס העיר.

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו והגובלים איתה חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, אי תנועה מגוננים ועצי שדרה או לשלם היטל כבישים לחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

24. תאורה

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו והגובלים איתה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ושטחים ציבורים פתוחים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה לחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוק אל הקרקע, בין התיילת הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט 1/4 או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.6 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3-0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1:0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנוחיות מחברת החשמל.

ד. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל במתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח המילון או פתח אודור או מרכז משאבת דלק יהיה 9.0 מטר.

ה. העתקת עמודים ורשתות של חברת החשמל בתחום התכנית תוזמן על חשבון היזם במשרד מחוז הצפון של חברת החשמל.

26. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם ככלולה בו תכנית למקלט/חלל קומתי מוגן בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ-הג"א.

27. שירותים

א. נקודת מי גשם - לא ינתן היתר בניה במסגרת הובסת נקודת השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל-אגף המים-והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים-והביוב

1. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עוברת צנרת מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים-והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנורות הנ"ל לאור העתקים למקום אחר אם ידרש הדבר.

2. כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב כבריכות, מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש-ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

3. יש לנקוט את השמנים מתחנות התדלוק למלכודת שומנים, ביצוע הנ"ל יתואם עם מכון המי-הנ"ל של עיריית חיפה זה"חידה לאיכות הסביבה.

ג. הידרנטים

על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

28. שלבי ביצוע

א. לא ניתן היתר בניה בשטח הנועד לתחנת תדלוק אלא לאחר שיוצא היתר בניה ויחלו בבניית יסודות של המבנה התעשיתי. היתר הבניה למבנה התעשיתי יכלול לפחות מחצית שטח הבניה המותר באתר התעשיתי.  
ב. היתר לאכלוס ותפעול התחנה ינתן בד בבד עם מתן היתר לאכלוס ותפעול המבנה במגרש התעשיתי, או כפי שיקבע מהנדס העיר.

חתימות

קייפן השקעות בע"מ

הייזם:

קייפן השקעות בע"מ

בעל הקרקע:

בט אפרים אורי  
רח' מסמך 110 א'  
תל אביב 21521  
טל 381967

עורך התכנית: בט -- אפרים אורי כליים

מודד מוסמך: אפרים לבנברג

לבינברג

תוכנון ומנדיות

בהנדסה אזרחית בע"מ

הגדרה הפקוסית לתכנון ולבניה = חיפה	
תכנית ת.ע. פסי חפ"ו 1961	
הוסלף להפקדה	
בישיבה ה' 77 ב' 24.2.92	
7.2.92	
(-) א. צוראלי	(-) ד"ר י. רוס
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

11/1

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1961/60  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4027  
מיום 23.7.92

הודעה על אישור תכנית מס. 1961/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4087  
מיום 11.2.93

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1961/א  
הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה  
מיום 21.9.92 לאשר את התכנית.  
סגן מנהל תכנון  
קרן הודעה המחויבת