

הודעה על אישור מס' 1273/כפ	מס' 4205
כורסמה בילקוט פרסומים 26.3.94	מיום 26.3.94

מרחב תכנון מקומי: חיפה.
הועדה לבניה לתעשיה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/כפ/1273 ד'.
הרחבת "שטח לתעשיות עתירות ידע".
אושרה על-פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה),
התש"ן - 1990 והוראות החוק-חלות עליה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/כפ/1273 ד' - "שטח לתעשיות עתירות ידע" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורפת תכנית בנוי אילוסטרטיבית.

2. יחס לתכניות אחרות.

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית-המיתאר של העיר חיפה, וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורסות מטה.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

- תמ"א 13 - "תכנית מיתאר ארצית, חלקית, לחופים" - "חוף הים התיכון" אשר אושרה ע"פ החלטת ממשלה מס' 1713 מיום 31.7.1983.

שינוי תכנית מתאר מקומית-תכנית מס' חפ/922 ד' - רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 2262 עמ' 62 מיום 14.10.76.

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1273 ב' - "שטח לתעשיה אלקטרונית" - הרחבה" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב"פ 1840, עמ' 2106 מיום 20.7.1972.

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1273 ג' - "חב' חקלאית במערב חיפה" - שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב"פ 2383, עמ' 335 מיום 10.11.1977.

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1332 - "תיירות, נופש וקייט" שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב"פ 1747, עמ' 2472 מיום 19.8.71.

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1332 ג' - "תכנית יעודי קרקע והוראות בנוי בשטח תיירות, קייט ונופש" שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב"פ 2754, עמ' 7 מיום 1.10.1981.

תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1400 - "תכנית מיתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה ב"פ 2642 מיום 3.7.1980.

התכנית אינה טעונה
אישור השר

ג. כל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

3. המ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במבואות הדרום מערביים של העיר חיפה; בין-מסילת הברזל-ממערב-לאתר-מת"ם-ממזרח.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 108.298 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו.

גוש	חלקה	חלק-מחלקה	בעלות
10730		5	רשות הפיתוח
"		6	רשות הפיתוח
"	7		רשות הפיתוח
"	8		"
"	9		"
"	10		"
"	11		עיריית חיפה
"	16		רשות הפיתוח
"		17	"
"		18	"
"		21	"
"		62	"
"	63		"
"	64		"
"	65		"
"	73		"
"	74		"
"	75		"
"	76		"
"	79		"
"		80	"

7. יוזמי התכנית.

יוזמת התכנית הזו היא החברה הכלכלית לחיפה בע"מ וחברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע - חיפה בע"מ.

8. מטרת התכנית.

א. להרחיב את תחום האתר של מת"ם הקיים ע"י צירוף שטחי קרקע ושינוי יעודם מאזור תיירות, נופש וקייט לאזור תעשיות עתירות ידע ותעשיות משלימות.

ב. לקבוע הוראות-בניה, צפיפות וגובה מבנים.

9. ביאור סימני התשריט.

הסימון בתשריט	פרוט הסימון
א. קו כחול עבה	גבול התכנית.
ב. שטח צבוע סגול ומסוים קוים אדומים אלכסוניים	איזור לתעשיות עתירות ידע.
ג. שטח צבוע אפור ומותחם קו חום כהה	שטח מסילת הברזל.
ד. שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת.
ה. שטח צבוע אדום	דרך חדשה או הרחבת דרך.
ו. קו אדום	קו רחוב.
ז. קו אדום מרוסק	קו בנין.
ח. קווים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול.
ט. שטח צבוע פסים ירוק כהה	אתר לירידים.
י. וצבע התשריט	ותערוכות.
יא. שטח צבוע ירוק	שטח לתיירות, נופש וקייט.
יב. צבוע סגול וחום קוים אנכיים לסירוגין.	אתר לשרותים טכניים.
יג. שטח צבוע אדום עם קוים אלכסוניים אדומים	שטח חניה צבורית.
יד. שטח צבוע אפור ומותחם סגור	שטח אסחנה.
טו. קוים מקבילים מנוקדים בצבע התשריט	אספלט קיים.
טז. ספרה שחורה ברבע עליון של העגול	מספר הדרך.
יז. ספרה אדומה ברבעים צדדיים של העגול	מרווח קדמי.
יח. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך.
יט. גבול חלקה קיימת/רשומה (נשארת)	קו ירוק מלא.
כ. גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק.
כא. גבול חלקה מוצעת	קו שחור מלא.
כב. מספר חלקה קיימת/רשומה (נשארת)	מספר ירוק בתוך עגול.
כג. מספר חלקה לביטול	מספר ירוק.
כד. מספר חלק מוצעת	מספר שחור.
כה. קו ירוק משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש.
כו. קו נקודה שחורה	גבול שפוט בתכנון של עיריית חיפה.
כז. קווים חוצים שחורים אלכסוניים	מבנה קיים.

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

א. אזור לתעשיה-עתירת-ידע - מיועד להקמת מבנים אשר ישמשו

לתעשיות-עתירות ידע ותעשיות משלימות ו/או לפעילות ענפי שרות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לנ"ל ו/או פעילות לוואי כולל בתי משרדים ומחסנים להם, שרותי רווחה לעובדים כגון: מעונות, מתקני ספורט וכו'. הכל כפוף לאמור בסעיפי הוראות תכנית זו.

ב. דרכים וחניות צבוריות - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

ג. אתרים לבניני צבור - מיועד להקמת בניני צבור על פי קבוצות שימושים 3 ו-4 שבתכנית המתאר המופקדת חפ/1400.

ד. אתר לשרותים טכניים - מיועד להקמת מאגרי מים, מתקני מזוג אויר, תחנות שאיבה, מבנים לאחסנה תפעול וכדומה.

12. הפקעה ורישום

שטחי הדרכים והחניות הצבוריות והאתרים לבניני צבור, ע"פ איתור שיקבע בתכנית הבנוי, נועדו ע"פ התכנית לצרכי צבור ויופקעו עלפי סעיפים 188, 189, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה.

13. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו יבוטלו.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר-בתשריט, תוך העתקת גבולות גושים בתאום מנהל מרכז מיפוי ישראל.

ג. איחוד או חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום-בספרי-האחידה רק על-יסוד-תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון ובעלי הקרקע.

ד. על-ידי-התכנית להגיש תכנית חלוקת הקרקע לפני הוצאת היתר-בניה, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לאחר אישור רשויות התכנון.

14. ביטול דרכים מאושרות - שטחי הדרכים המבוטלות - יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

15. אזור לתעשיות עתירות ידע - הוראות בינוי

א. אחוז הבניה: אחוז הבניה המותר הוא 100% שטח עיקרי בכל הקומות יחד. שטחי השרות כמוגדר בתקנות התכנון והבניה יהיו 50% משטח המגרש, למעט חדרי מדרגות שיחשבו מהשטח העיקרי, ובגובה שיקבע בהתאם לדרישות הטכניות של המתקנים.

ב. גובה הבנינים: גובה הבנינים לא יעלה על 35 מ' וכפוף לתכנית-הבינוי.

ג. מרווחי הבניה: מרווחי הבניה יהיו כמסומן-ע"ג תכנית הבינוי.

16. אתרים לבנייני ציבור - הוראות בינוי

א. אתרים לבנייני צבור במסגרות תכנית הבנוי יקבע מיקום לאתר לבנין ציבורי בתחום מגרש מס' 108 של 5 דונם, על פי אישור מיוחד של הועדה המקומית ובתנאים כדלקמן:

לא תורשה הקמת בנייני ציבור במגרשים הגובלים עם מסילת הברזל-אלא אם יוקם מיגון אקוסטי למניעת מטרדי-רעש של הרכבת. הקמת המיגון תיעשה בהתאם להנחיות של יועץ אקוסטי ועפ"י אישור מיוחד של איגוד ערים לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.

ב. הנראות בינוי

- (1) אחוז הבניה: אחוז הבניה המותר הוא 100% שטח עיקרי.
- (2) גובה הבנינים: גובה הבנינים לא יעלה על 4 קומות כפוף לתכנית בינוי.
- (3) מרווחי הבניה: מרווחי הבניה יהיו כמסומן ע"ג תכנית הבינוי.

17. תכנית הבינוי

תכנית הבינוי תכלול: מיקום צורה וגובה הבנינים, המרווחים שבין הבנינים, קביעת שטחים המיועדים לאתרים לבניני צבור, לכבישים פנימיים ולחניה ושטחים המיועדים לגינון, נסיעות כולל נסיעות בשטחי החניה, פיתוח השטח - וגינונו ונסיעות לאורך כבישי הגישה לתחום אתר מת"ם וכן לאורך מסילת הברזל, תכנית הגינון תערך בתאום ובאישור מהנדס העיר.

היתרי בניה למבנים בתחום התכנית יוצאו עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בתכנית הבינוי המהווה נספח אילוסטרטיבי לתכנית זו, מחוץ לשינויים הנוגעים לגודל האתרים לבניני צבור וליעודם הצבורי. ניתן יהיה לשנות את מיקום האתרים לבניני צבור בתנאי שיוקצה אתר חילופי מתאים.

18. איכות הסביבה

היתר הבניה למבנים בתחום התכנית יכללו את ההנחיות:

א. מפעל עם שפכים תעשיתיים יחוייב להתקין מתקן לקדם טיפול בשפכים, ובלבד שהצנרת תהיה בתוך המבנה או בתוך פיר, זאת כתנאי לקבלת רשיון עסקים.

ב. מפעל שתהליך היצור שלו דורש אכזבה לא יוכל להיכנס לבנין ולא יקבל רשיון עסקים אלא אם יותקן לפיר לארובה.

19. דרכים

א. על יוזמי התכנית לסלול ולהרחיב על חשבונם את הדרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, התקנות ניקוז למיגרשים שתילה והעתקת עמודי חשמל, או לשלם היטל כבישים כחוק - הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

הסלילה תתבצע על פי תוכניות שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

ב. חצית מסילת הברזל על ידי דרכים תעשה בתאום מוקדם ובאישור רשות הנמלים והרכבות.

20. חנייה

על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית לפתור בעית החנייה בתחומי האתר בהתאם לתקן.
שטחי החנייה שבתחום התכנית יהווה חניה משותפת לכל הבונים בהתאם להסדרי החניה כפי שיקבעו במסגרת תכנית הבינוי.

21. תאורה

על יוזמי התכנית להתקין על חשבונם את תאורת הדרכים הצבוריות כולל עמודים ופנסים.

22. פיתוח

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח באדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

23. גדרות

בגבול-אתר-מת"ם-תוקם-גדר-שקופה כתאום ובאישור מהנדס העיר. הגדרות יהיו חלק מתכנית הפיתוח ויוקמו במועדים כפי שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

24. ביצוע בשלבים

ביצוע הבנוי והדרכים יהיה בשלבים בהתאם לאישור הועדה המקומית להיתרים שיוצאו בפועל.

25. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. הוראות בניה בקרבת קוי חשמל יהיו כדלקמן:

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל-עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 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 ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. 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.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל עקב ממוש התכנית, יעשה הדבר ע"ח יוזמי התכנית.

ב. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניתיהם, אם יידרש ע"י חב' החשמל לתחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חב' החשמל לישראל.

"בנית תחנות הטרנספורמציה תהיה בהתאם להנחיות תכנית מתאר חיפה חפ/1400 סעיף 2-13 ובתאום עם עיריית חיפה".

26. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

27. שרותים.

א. ניקוז מי גשם.

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף המים הביוב והניקוז של העירייה.

ב. אספקת מים.

אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

לפני הוצאת היתר בניה במגרש בו עבר צינור מים על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבל הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בקווים ו/או במתקנים קיימים יהיו על חשבון יזמי התכנית.

ג. ב י ו ב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל תפעול הרשת תכנית לביוב צבורי וטרם הוסדר היתר הביוב.

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ולפני אישור מנהל אגף המגם הביוב והניקוז כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. על יוזמי התכנית להקים בתחום התכנית תחנות שאיבת ביוב (תגבורת לתחום קיים). כל שינוי בקיים ו/או במתקנים קיימים יהיו על חשבון יוזמי התכנית.

ד. הידרונטים

על יוזמי התכנית להתקין בתחומי התכנית הידרונטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. טלפון ותקשורת

מערכות כבלי טלפון וכבלי תקשורת בתחומי התכנית יהיו תת-קרעיות בלבד כולל חיבורים לבנינים.

28. תחילת ביצוע

יראו כתחילת ביצוע של התכנית יציקת גסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20% משטח הבניה המתוכנן להיבנות עפ"י התכנית.

חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל,
דרך העצמאות 13, חיפה.
טל. 355411 - 04.

חתימת בעלי הקרקע

עיריית חיפה
רח' חסן שוקרי 14, חיפה.
טל. 356356 - 04.

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ
HAIFA ECONOMIC CORP. LTD.

החברה הכלכלית לחיפה
סוכנות דאר מת"ם, חיפה 31905
טל. 550066 - 04.

חתימת מגישי התכנית

מת"ם - מרכז תעשיות מדע -
מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ

א. אלדר אדריכלים בע"מ,
רח' דיזרעאלי 67, חיפה.
טל. 348393 - 04.

חתימת המתכנן

א. אלדר - אדריכלים בע"מ
חיפה, ת. ד. 3057, טל. 348628
ת"א, הרב עמיאל ד. טל. 453225

21 לספטמבר 1993.

תאריך

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
התייחסנו היפה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו השכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חזקה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת
אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
בחוץ חיפה

תאריך 28/9/93