

התכניה טעונה
אישור השר

3002698

1.1.94

על חכניה זו חלוח הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) החש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה החשכ"ה 1965
והוראות החוק החלוח עליה.

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי קריח-אתא

הודעה על הפקדת תכנית מס. כ/ב/261/ת
מס. 4223 בילקוט הפרסומים מס. 16.6.94
מיום פארק התעשייה

משרד הפנים מחוז חיפה
חש הגני 110 וניה (הוראת שעה) 1990
אישור תכנית מס. כ/ב/261/ת
הועדה לבניה למגורים ומס. 68
החליטה במס' 797 ללאשר את התכנית.
מנהל תחלת תכנון

שלב ב' הודעה על אישור תכנית מס. כ/ב/261/ת
מס. 4224 בילקוט הפרסומים מס. 1.1.95
מיום

תכנית מס' כ/בח/261 קריח אתא
המהווה שינוי לתכנית מחאר כ/150
ולתכנית מס' כ/155 ג'

יזום התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריח-אתא

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריח-אתא

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ובעלות פרטית

עורך התכנית: ד. נוימן, אודיכל

מרץ 1994
'17169
אפריל 1994
אוקטובר 1994

1. השם והתחולה: חכנית זו תקרא חכנית מס' כ/בח/261 קרית אחא פארק תעשייתי שלב ב' וחחול על השטח המוחחס בקו כחול כהה בתשריט המצורף לחכנית זו. התשריט, התקנון ונספח הבינוי המנחה מהווים חלקים בלתי נפרדים מחכנית זו.

2. יחס החכנית לחכניות אחרות:

2.1 חכנית זו מהווה שינוי לחכניות הבאות:

מס' החכנית	שם החכנית	ילקוט פרסומים	חאריך פרסום
כ/150	חכנית מתאר לשטח קרית-אחא חשל"ה-1977	2595	10.1.80
כ/155ג'	פארק התעשייה	3616	31.4.89

2.2 במקרה של סתירה בין אחת מהחכניות הרשומות לעיל לבין חכנית זו, יקבע האמור בחכנית זו.

2.3 על שטח חכנית זו יחולו כל הוראות חכנית מתאר מקומית כ/150 וכן הוראות חכנית כ/150 א, הוראות בדבר התקנת מקומות חניה במרחב חכנון קרית אחא. וכל השינויים והתיקונים שחלו בהן מוזמן לזמן, במידה ואינם סותרים את האמור בחכנית זו, בכל מקרה של סתירה עם חכנית זו, עדיפה חכנית זו.

3. המיקום: הקרקע עליה חלה חכנית זו נמצאת בחלק המערבי של קרית-אחא, באזור התעשייה, וכוללת את השטחים הבאים:

בעלות	גוש	חלקה
חמ"י	11606	חלקות: 3-2 (חלק)
"	"	9
"	11607	חלקות: 1
"	11628	חלקה: 25
פרטי	11627	חלקות: 5
"	"	8-6
"	11607	חלקות: 4-2 (חלק), 8-5

4. שטח החכנית: שטח החכנית הינו: 219 דונם בקירוב.

5. גבולות החכנית:

כמסומן בקו כחול כהה בחשריט.

6. יוזמי החכנית:

הוועדה המקומית לחכנון ובניה - קרית-אחא.

7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ובעלות פרטית.

8. מגיש החכנית: ד. נוימן, אדריכל

9. מטרת החכנית: א. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי: לאזור תעשייה ומלאכה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לצרכי ציבור, שטח למסדרון הנדסי.
- ב. קביעת חזיתות מסחריות.
- ג. קביעת מערכת דרכים פנימיות.
- ד. להגדיר את השטחים שלגביהם תיערך חכנית איחוד וחלוקה מחדש.
- ה. קביעת הנחיות ותנאים למתן היחרי בניה.

10. שימושים ותאורי מקרא:

<u>הסימון</u>	<u>הביאור</u>
קו כחול כהה	גבול התכנית
קו כחול דק מרוסק	גבול ת.ב.ע. מאושרת
קו דק ירוק מרוסק - מס' בעיגול מרוסק	גבול ומספר חלקה לבטול
קו דק שחור וספרה או אות בשחור	גבול ומספר חלקה מוצעת
קו עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
לסידורגין בצבע התשריט	
שטח צבוע חום	שטח לצרכי ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע סגול	אזור חעשיה ומלאכה
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
מספר ברביע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרות ברביעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי (מטרים)
מספר ברביע התחתון של העיגול	רוחב הדרך (מטרים)
שטח מנוקד בגוון התשריט	מבנה קיים
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
שטח צבוע ירוק מוחחס אדום	שביל הולכי רגל
שטח צבוע כתום עם קווים אלכסוניים	מסדרון הנדסי
חומים	
פסים אלכסוניים בשחור	שטח לאיחוד וחלוקה
קו סגול עבה	חזית מסחרית

11. שימוש בקרקעות ובבניינים:

לא יינתן היחד להקמת בניין ולא חשמש כל קרקע או בניין הנמצאים באחד האזורים המסומנים בתשריט והרשומים בסעיף להלן - לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

12. רשימת חכליות ושימושים:

- 12.1 שטחים ציבוריים פתוחים:
- 12.1.1 החלקות הצבועות ירוק מיועדות לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל, ספסלים, תאורה לגנים, ניקוז מי-גשם, מקלטים, תחנות טרנספורמציה וכיוצ"ב.
- 12.2 שטחים לצרכי ציבור:
- 12.2.1 החלקות הצבועות חום מיועדות לצרכי ציבור: חניה לרכב העיריה והמבנה הקשור בו, מרכז הצלה, תחנת כיבוי אש, תחנת משטרה, תחנת התראה לתמ"ס ושרותי פינוי אשפה, וכל השימושים המותרים על-פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
- 12.3 אזורי תעשייה ומלאכה:
- 12.3.1 החלקות הצבועות סגול מיועדות לתעשייה ומלאכה בלתי מזיקה למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למחכות וציפוי מחכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 12.3.2 תותרנה חזיתות מסחריות בחלקות מס' 4, 5, 10, 11, 26, 27, בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר סה"כ לחלקה, ובגובה קומה אחת, עפ"י חכנית בינוי, לאישור הועדה המקומית.
- 12.4 דרכים וחניות ציבוריות:
- השטח הצבוע בחשדיט באדום - מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים וכן לחניית כלי רכב, פסי ירק וכיוצ"ב.
- שטחי החניה במגרשים צמודים יהיו רצופים עם זכוח מעבר לציבור במגרשים 25-34, 38-47.
- 12.5 מסדרון הנדסי:
- 12.5.1 החלקה הצבועה כחום עם קווים אלכסוניים חומים מיועדת להעברת קווי דלק, גז, מים, ביוב וכוצ"ב.
- 12.5.2 לא תותר כל בניה בתחום המסדרון והנדסי.

- 12.5.3 כל צינורות החמ"ס באזור שיועד לחעשיה, יוגנו בחופה בצורת ח הבנוי מתמיכת צד וכיסוי עילי מבטון, על מנת להבטיח הגנה מירבית מפגיעה מקדיח בצנורות מלמעלה ומהצד. עומק הצנרת בחופת הבטון 1.5 מ'. במקום של חצית הפרוזדור ע"י דוכים ימוגנו הצנורות בשוולים. בשלב ביצוע המיגון תוכן חשתית לציוד אלקטרוני לאיתור מוקדם של עבודות בתחום תוואי הצנרת.
- 12.5.4 לא יהיו דוכי גישה למגרשים מכיוון המסדרון והנדטי.
- 12.5.5 במגרשים משני צידי המסדרון והנדטי לא ימוקמו חשיות או עסקים המשמשים ו/או מאחסנים חומרים דליקים ונפיצים.
- 12.5.6 במגרשים הנ"ל לא ימוקמו חשיות להן תהליכים בעלי בעירה/להבה פתוחה ניצוץ או בעירה העלולים לגרום לפיצוץ או שריפות אדים שמקורם בדליפות מצנרת החמ"ס.
- 12.5.7 קו בנין במגרשים הגובלים במסדרון והנדטי יהיה 10 מ'.
- 12.5.8 כל עבודות הפיתוח והחפירה בקרבת הצנרת יבוצעו בתאום מראש עם מפעלי הצנרת ובפיקוחם במידת הצורך.
- 12.5.9 לא יוקמו גדרות ולא ישחלו עצים בחוף הרצועה המוכרות.

הערות	קווי בניין			סה"כ % בניה שטח שדות	סה"כ % בניה שטח ע"ק	גובה בנין מקסימלי במ'	מס' קומות	נודל מגרש מינימלי מ"ר	תקנות בניה:	
	צודי	קדמי	אחורי						מגרש מוצט	יעוד
חודש הקמת סכנו אחסון בקו בנין אחורי - 0 -	5	13	-0-	10 מעל מפלס הכביש 40 במרחפים	100	12	3	1,000	25-34 38-47	חשייה ✓ ומלאכה ✓
המרחפים ישמשו לאחסון וחניה	5	7	-0-	10 מעל מפלס הכביש 40 במרחפים	100	12	3	1,000	23-24 36-37	✓ ✓
המרחפים ישמשו לאחסון וחניה או קו בנין -0- לפי הכנייה הבינוי	6	7	5	10 מעל מפלס הכביש 40 במרחפים	120	14.5	4	1,500	3-11	✓
המרחפים ישמשו לאחסון וחניה * פרט למגרשים הנוכלים עם המסדרון והגומס' בטא יהא קו בניין 10 מ'.	6 *	7	5	10 מעל מפלס הכביש 40 במרחפים	150	14.5	4	2,400	14-22	✓
המרחפים ישמשו לאחסון וחניה * פרט למגרשים הנוכלים עם המסדרון והגומס' בטא יהא קו בניין 10 מ'.	6 *	7	5	10 מעל מפלס הכביש 40 במרחפים	150	14.5	4	3,000	49-52 13	✓ ✓
המרחפים ישמשו לאחסון וחניה	6	7	5	10 מעל מפלס הכביש 40 במרחפים	150	14.5	4	4,500	1,2,35	✓
קו בניין 10 מ' בצד הנוכל עם המסדרון והגומס' חונק הכנייה בנינו לפני מחן היבד' בניה לא תורד כל בניה	6	7	10	5	40	12	3	13,000	53	מסדרון הגומס' ✓

14.1 סככות אחסון:

- 14.1.1 תותר בניית סככות אחסון לאורך מלאכה ותעשייה עפ"י תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית.
- 14.1.2 תותר בניית סככות בקווי בנין אחורי - 0 -
- 14.1.3 מידת רוחב הסככות לא תעלה על 6 מ'.
- 14.1.4 גובה הסככות 3.5 מ'.

14.2 סככות צל לרכב:

- 14.2.1 תותר בניית סככות צל לרכב.
- 14.2.2 תותר בניית סככות צל לרכב בקו בנין קדמי - 0 -.
- 14.2.3 גובה הסככות 4 מ' ורוחבן 5.5 מ'.

15 תכנית עיצוב ארכיטקטוני:

- 15.1 לא יינתן היחר בניה בטרם תוכן וחאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לביצוע מבננים, ועל פי נספחי הבינוי המנחים.

15.2 התכנית תיקבע:

- א. עיצוב תויתוח אחיד לכל המבנים בעלי יעוד שווה.
- ב. עיצוב חצרות המגרשים, חניות ודכי השרות, סככות, גדרות, קירות תומכים וכיוצ"ב.
- ג. תומרי גמר אחידים לבנינים ולפיתוח מחומרים עמידים.
- ד. פתרון אקלימי למבנים ולסככות.
- ה. חלוקת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השרות בקומות המבנים.
- ו. מרתף לצורך חניה ואיחסון.
- ז. פתרונות ניקוז בחזום המגרשים והדרכים.
- ח. פתרונות לרשת הביוב למגרשים ולמתחם בכללותו.
- ט. מיקום שלטי פרסומת, שלטי חוצות, ריהוט ותאורת רחוב וכיוצ"ב.

16. איכות הסביבה:

- 16.1 לא יוצא היתר בנייה עבור מבנה מלאכה או עסק אלא לאחר מילוי אחד הנחיות סביבתיות או הכנת דו"ח שייבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
כמו כן לא יעלה מפלס הרעש בכל נקודת מדידה על המותר בחוק ו/או החקנות העדכניות. כל זאת ייבדק באמצעות "שאלון השפעות סביבתיות" אשר יהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה. השאלון יוכן ע"י היחידה לאיכות סביבה ויינתן למבקשי היתר בניה ע"י הועדה המקומית לחכנון ובניה ו/או משרד מהנדס העיר.
- 16.2 גובה מינימלי של ארובות יופיע בבקשה להיתר בניה ויאושד עפ"י ממצאי דו"ח השפעות סביבתיות הנ"ל.
- 16.3 שיטת פינוי פסולת מוצקה ושפכים יופיעו בבקשה להיתר בניה וייקבעו עפ"י "דו"ח השפעות סביבתיות".
- 16.4 לבקשה להיתר יצורף שאלון לחיאור הפעילות המבוקשת אשר יועבר לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של אגוד ערים. הועדה המקומית תדון בבקשה לאחד קבלת תווית הדעת וחידוש על סמך הממצאים תנאים בהיתר למניעת מפגעים ומטרדים.

16.5 הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:
לא יוצא היתר בניה אלא אם הבקשה עונה לודישות הבאות:

- א. שפכים - הזכנית לטיפול בשפכים חכיל פירוס איכויות שפכים צפויים, דרכי הטיפול בהם לרבות מחקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיים והתאמתן למשך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשייה.
כל מפעל בעל שפכים תעשייתיים חייב בהקמת מחקן קדם טיפול בשטחו. איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למשך הביוב המרכזי של איזור התעשייה ויהיה עפ"י חוקי העור לחיבור שפכים למערכת הביוב של הרשות המקומית ואיגוד ערים לביוב - חיפה והרשויות המוסמכות משל לעת.
- ב. ניקו מי נשמים - מערכת הניקו והיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים. תכנית הניקו חגלול את שיטת סלוק מי הנקו ופתרונות למניעת ויהום מים עיליים ותחתיים לרבות פתרון לזיהום מי נגר כחוצאה מפעילות תעשייתית בחשטחי עבודה ו/או אחסון.
- ג. פסולת - הזכנית חכלול דרכי הטיפול וסילוק הפסולת בהתאם לסוגים וכמויות של פסולת ביחית, תעשייתית ורעילה, לרבות איחסונה וסילוקה והטיפול בה בתחום שטח המפעל.
- ד. רעש - בהתאם לחקנות רעש בלתי סביר 1990 ועל-פי כל דין בעתיד.
- ה. זיהום אוויר - תאושר פליטת גזים וחלקיקים לאויר בתחום הזכנית בהתאם לדו"ח הסביבתי.
- ו. חמרים רעילים ומסוכנים - (פרט למגרשים הגובלים במסדרון ההנדסי) - פירוס סוגים וכמויות בתחום המפעל, חנאי איחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה, עריכת סקר סיכונים על-פי החלטות הועדה המקומית.
- ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על פי החוק.

17. שטחים ציבוריים/הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים - בתשריט המצורף - לדרכים חדשות, שטחי חנייה ציבורית, מעברים ציבוריים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור (לא מסחדיים), נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188 ו-189 לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית.

18. דרכים וחנייה:

- 18.1 בצוע דרכים צבוריות בחוף שטח החכנית יעשה על ידי העיריה לפי חוקי העור העירוניים. השילוט לאורך הדרכים יבוצע באשור מהנדס העיר.
- 18.2 בצוע הדרכים יכלול: מדככות, תאורה, ניקון מי גשם, שילוט מרוכו וכיוצ"ב.
- 18.3 חניה פרטית חותר בשטח המגרש בלבד. מספר מקומות החניה בכל אחת מהחכליות המיועדות בחכנית זו יהיו כמפורט בשינוי לחכנית מתאר מקומית מס' כ/150 א'.
- 18.4 חציית המסדרון ההנדסי קווי דלק וגז חותר לאחור תאום ואישור מראש מקמ"ד וקצא"א וחברות הדלק בעלות הזכויות בקרקע.

19. שרותים כלליים:

- 19.1 אספקת מים תעשה, ע"י בעלי היתר הבניה מרשת אספקת המים של העיריה באישורה ובפיקוחה. בעלי החלקות יתקיננו הידרנטים בכמות ומיקום שיאושרו בידי מהנדס העיר.

- 19.2 ניקון מי הגשמים ייעשה במערכת חיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחת ותחוקן ע"י בעלי היתר הבניה באשור מהנדס העיר, ועל חשבונם.
מערכת ניקון מי הגשם תהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, למעט תעלת ניקון אזורית.
לא תותר כל בניה בתחום רצועת תעלת הניקון.
בהיתרי הבניה בתחום התכנית יכללו חנאים לניקון ברחאם להנחיותיה של רשות הניקון.
חוקם גדר בנויה בגבול החלקות הגובלות בתעלות הניקון מחומרים ובגובה לפי שיקול דעתו של מהנדס העיר.
- 19.3 כל המבנים יחוברו ע"י בעלי היתר הבניה לרשת הביוב המרכזית שתוחקן ע"י העיריה ברחאם לחוקי העזר העירוניים.
- 19.4 סדור רכוז והרחקת האשפה ייקבעו בתאום ואישור העיריה.
- 19.5 קווי החשמל יהיו עיליים או תחתיים, בעוד האספקה למבנים תהיה תת-קרקעית ברחאם לחקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.
הגבלות הבניה בקרבת קווי החשמל יהיו כדלקמן:
א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
ב. היתר בניה בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן רק במרחקים המפורטים להלן, ובקו אנכי מרוד על הקרקע, בין החייל הקרוב ביותר של המבנה:
1. ברשת מחח נמוך 2 מטר
2. בקו מחח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטר
3. בקו מחח עליון עד 110 ק"ו 8 מטר
4. בקו מחח עליון עד 150 ק"ו 10 מטר
ג. בשטח התכנית תיודשנה תחנות טרנספורמציה פנימיות ברחאם לודישות חברת החשמל.
- 19.6 לא יינתן היתר בניה לבניין שלא תכלל בו תכנית מקלט ברחאם להוראות הג"א.

20. איחוד וחלוקה:

- א. תוכן חכנית איחוד וחלוקה מגרשים בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים לגבי חלקות 2-4 (חלק), 5-8 בגוש 11607, וחלקות 5 (חלק), 6-8 בגוש 11627.
- ב. ניחן לאחד ולחלק מגרשים בכל שטח החכנית. עפ"י תכ' בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. איחוד וחלוקה מגרשים לא יקנו לחלקות המאוחדות/מחולקות זכויות בניה נוספות על הזכויות המפורטות בסעיף 13 בתקנון.
- ד. איחוד או חלוקה משנה של החלקות המוצעות ייעשה על יסוד חכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון ובעלי הקרקע.
- ה. על יוזמי החכנית להגיש חכנית חלוקה לפני הוצאת היחרי הבניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעי לאחד אישור החכנית כחוק.

21. שלבי ביצוע: שלב א' - בתחום גוש 11628

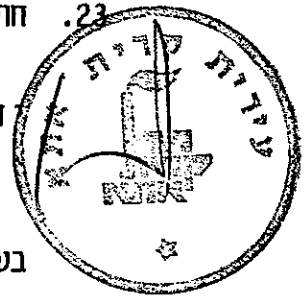
שלב ב' - בתחום גוש 11607 חלקה 1 וגוש 11606

שלב ג' - בתחום גוש 11627, וגוש 11607 חלקות 2-8

22. תוקף החכנית:

כתחילת ביצוע החכנית ייחשב סיום עבודות החשית עבור 20% משטחי החשייה והמלאכה המחוכננים בחכנית חוץ שלוש שנים מיום אישורה.

23. החימות:



זום ומגיש החכנית:

בעל הקרקע:

עורך החכנית:

אין לבו העמקות עקרונות לסכמת, בתנאי שזו תהיה סמיאמה עם
 ישיבות והגיון חטיססססס
 החלטתו דעה לצדכי הענין בלכר, אין זה כדי להקנות זכויות
 חכניות או לכל בעל ענין אחר בנכס החכנית כל ענין חכנית
 ינתנם לרוב הטכס מהיום בנכס האין זה יגור או יעום
 חכנית כל בעל זכות בטכס הענין מאז כל רשות מאז יתחיל כל
 זמן הענין כל דבר

הענין הסר טכס מאמר בזה כי אם נעשה כל ייעוץ על ידיו וטכס
 אין היטה הכלול בתנאי יתבטל המסגרת והחכנית תהיה ללא
 מקום הטכס מאמר ועל/הענין חכנית על בנכס זהו ענין
 מי טרסס מאמר על סך לחימה חכנית חכנית על זכות
 אחרת חכנית לרוב טכס חכנית חכנית חכנית חכנית חכנית
 ניתנת אין וריס טכס חכנית חכנית חכנית חכנית חכנית

(Handwritten signature)
 סגן מנהל
 היחידה

- 20.3.94
- מס' 17469
- 17.4.94
- 19.4.94
- 14.10.94

23.10.94

דן נוימן
 מנהל היחידה
 36 הרצל
 052-576297 טלפקס 052-583176

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 קריית אתא
 חכנית נ.ע. כ"א מס' 26/15
 הזמלצה למתן תוקף
 בישיבה ה- 56
 9.7.94
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

עקרונות תכנון - פארק תעשייה

אזור התעשייה המוצע מהווה שטח משלים בקצהו הדרומי של אזור התעשייה הקיים המזרח קרית-אחא.

האזנה כשטח של כ- 219 דונם מוחחס בגבולו הצפוני ע"י כביש מס. 250 (עוקף קריות) מדרום ע"י רח' זבולון, ממזרח ע"י אזור התעשייה (מוסק אנד) וממערב חניון מיכליות הדלק. השטח נחצה בכיוון צפון דרום ע"י מסדרון הנדסי.

במסגרת זו מתוכנן פארק תעשייה הנשען על רח' זבולון כשער כניסה, וממנו חודר ציר מרכזי אל-לב אזור מלאכה ותעשייה, מחוץ כוונה ליצור נקודת משיכה נחשונית לשלבי פיתוח אזור התעשייה הנרקם סביבו. הקצה הצפוני של הציר העיקרי מודגש ע"י מבנה אשר יישמש גם כנקודת ציון וויזואלית לאזור התעשייה.

חוקצה שטח ציבורי מערבית למסדרון ההנדסי במובלעת קרקע הנוצרת במפגש בין המסדרון ההנדסי לאזור מסוף הקלק.