

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' חפ/2036 א' - פארק טכנולוגי במבואות הדרומיים של חיפה"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חפ/2036 א' - פארק טכנולוגי במבואות הדרומיים של חיפה" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

- נספח תחבורה (מחייב).
- נספח בינוי (מנחה).
- נספח חתכים אופייניים (מנחה).
- נספח בינוי דרכים ותנועה לתחנת תידלוק (מנחה).

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר של העיר חיפה ולכל השינויים והתיקונים לה שאושרו מזמן לזמן, במדה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה, בתכנית זו.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

ת.מ.א. 33 - "תכנית מתאר ארצית לאתרים לדיור מיידי וזמני" שאושרה ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' פש/4 ופש/5 מיום 12.6.91 ו-16.6.91.

תכנית מש"ח/3 - "אדמות בית אורן החותרים, מרכז המשבצות", שדבר אשורה פורסם בי.פ. מס' 3248 מיום 15.9.85.

תכנית מס' ג/400 - "תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון העיר מחוז חיפה", שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 989 מיום 10.3.63.

תכנית מס' חפ/1400 יב' - מבנים במרווחים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4402 מיום 21.4.96.

תכנית חפ/1400 - "תכנית מתאר מקומית למרחב ועדה מקומית חיפה", שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. מס' 2642 מיום 3.7.80.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

ג. התכנית תואמת לתכנית מס' חפ/1928 א' - אתר למוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת החשמל בדרום חיפה שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4675 מיום 1.9.98.

ד. הקרקע הכלולה בתכנית זו נכללת בהכרזה על קרקע חקלאית כפי שפורסם בי"פ מס' 3504 מיום 30.11.87 וכפופה להחלטת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית בישיבתה מיום 1.6.98 אשר החליטה לאשר את התכנית מבלי לבטל את מעמדה כקרקע חקלאית.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במבואות הדרומיים של חיפה, מזרחית לדרך מס' 4 - מול מת"מ. בחלק משטחה מצוי אתר מגורונים זמניים "נוה כרמל".

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו כ-608.8 דונם (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלאות השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

2, 1	גוש 10683 חלקי חלקות
18-16, 13	גוש 10684 חלקי חלקות
18, 2, 1	גוש 10685 חלקי חלקות
31, 17, 16, 1	גוש 10732 חלקי חלקות
54, 48, 47, 30, 29-25, 23, 22	גוש 10733 חלקי חלקות
58, 53, 50, 48-44, 24	גוש 10735 חלקי חלקות
14-12, 3	גוש 11359 חלקות
23, 16, 15, 11-9, 2	חלקי חלקות

6. בעלי הקרקע

מדינת ישראל, מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ החותרים ולקיבוץ בית אורן, עירית חיפה ופרטיים.

7. יוזם התכנית

חברת הפארק להקמת פארק טכנולוגי ומשרדים בחוף הכרמל חיפה בע"מ.  
רח' קויפמן 4 תל-אביב ט.ל. 03-5190807 פקס: 03-5100756.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
רח' בר-כוכבא 5 חיפה 33126, ט.ל. 04-8621429, פקס: 04-8621929.

9. מטרת התכנית

פיתוח פארק טכנולוגי לתעשיות עתירות ידע, מסחר, תחנת תידלוק, שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור תעשייה עתירת ידע, מסחר, שטח ציבורי פתוח, תחנת תידלוק ושטח ספורט.  
ב. התוית מערכת דרכים ראשית וחיבורה לדרכים הקיימות והמתוכננות באזור.  
ג. קביעת השמושים המותרים, תנאי הבניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- |                                          |                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------|
| א. קו כחול עבה                           | - גבול התכנית.                       |
| ב. קו כחול עבה מרוסק                     | - גבול תכנית אחרת.                   |
| ג. קו שחור עבה                           | - גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו.    |
| ד. קו אדום עבה                           | - גבול שיפוט ומרחב תכנון מקומי חיפה. |
| ה. שטח צבוע סגול                         | - אזור לתעשייה עתירת ידע.            |
| ו. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור          | - אזור מסחרי.                        |
| ז. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול          | - שטח לתחנת תידלוק.                  |
| ח. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום           | - שטח ספורט.                         |
| ט. שטח צבוע ירוק                         | - שטח ציבורי פתוח.                   |
| י. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים        | - אזור חקלאי (במצב מאושר).           |
| יא. שטח צבוע תכלת                        | - תעלת ניקוז (במצב מאושר).           |
| יב. שטח צבוע חום בהיר                    | - דרך מאושרת ו/או קיימת.             |
| יג. שטח צבוע ורוד                        | - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.          |
| יד. שטח מטויט קוים אדומים                | - דרך לביטול.                        |
| טו. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר דרך.                          |
| טז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך  | - קו בנין קידמי, במטרים.             |

יז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב דרך, במטרים.
יח. קו שחור ועליו משולשים שחורים	- גבול גוש.
יט. קו ירוק	- גבול חלקה רשומה.
כ. קו ירוק מקוטע	- גבול חלקה רשומה לביטול.
כא. קו שחור דק	- גבול מגרש מוצע.
כב. מספר מוקף בעיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה.
כג. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע	- מספר חלקה רשומה לביטול.
כד. קו מרוסק בצבע אדום	- קו בנין.
כה. שני קווים שחורים מקוטעים מקבילים	- פרוזדור מעבר לתשתיות ציבוריות.
כו. קו אדום מקוטע עם שתי נקודות	- קו חשמל.
כז. קו מקוטע עם צלבים	- גדר מחנה צבאי.
כח. מספר בן 4 ספרות	- מספר מבנין.
כט. קו אדום דק	- קו רחוב.
ל. שטח מטויט בקווים שחורים מקבילים	- פרוזדור קו דלק.

### 12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

### 13. רשימת התכליות

האזור	השמושים המותרים
א. אזור לתעשיה עתירת ידע	- מיועד להקמת מבנים אשר ישמשו לתעשיות עתירות ידע בתחום המחקר והפיתוח ו/או לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לני"ל (ללא ייצור במקום) ו/או פעולות לוואי כולל בתי משרדים ושרותי רווחה לעובדים, כגון: מעונות ומתקני ספורט, מסחר, חנויות רווחה וכד'.
ב. אזור מסחרי	- מיועד למבני מסחר ושרותים, משרדים, אולמי שמחות ובידור.
ג. שטח לתחנת תידלוק	- מיועד לתחנת תידלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18.
ד. שטח לספורט	- מיועד למבני ספורט, למגרשי משחק ולשרותים נלווים. אתור אצטדיון בשטח זה יבחן במסגרת תכנית כוללנית ליתרת השטחים (יתרת גוש 10733 ושטח מחנות הצבא). הקמתו תהיה כפופה לאישור תכנית מפורטת נפרדת שתלווה בתסקיר השפעה על הסביבה.
ה. שטח ציבורי פתוח	- בכפוף לתכנית המתאר וכן מיועד לגינון, לאזורי מנוחה ומשחק, ולשבילים להולכי רגל.
ו. דרך	- שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. למעט מסילת ברזל וכולל מבני ומתקני דרך.

14. חלוקה ואיחוד

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.  
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. תותר חלוקת משנה למגרשי תעשייה ומסחר בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית לצרכי רישום ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, אתר לספורט ושטח ציבורי פתוח) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש עיריית חיפה.

16. תכנית בינוי

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי למבנן כולו בו כלולה הבקשה להיתר בניה ("מבנן" - מתחם בניה המוגדר ע"י הדרכים המוצעות ו/או גבול התכנית).  
תכנית הבינוי תכלול: חלוקת המבננים למגרשים, מספר הבנינים, גובהם, מיקומם, חומרי גמר כולל טיפול הגגות, דרכי שירות, פתרונות החניה חצרות המשק וההספקה. פיתוח צירי התנועה המוטורית והמרווחים בין הבנינים, כולל הנחיות לפיתוח שטחי גינון במגרש ובמרווחים ועיצוב הגדרות.  
תכנית הבינוי המפורטת למבנן תוגש על רקע מדידה בק.מ. 1:500 שתערך ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה, תנוחה וחתכים. תכנית הבינוי תוגש לאישור הועדה המקומית.

17. הוראות בניהא. אזור לתעשייה עתירת ידע

- |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. שטח מגרש                     | - בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי | - עד 200% משטח המגרש בכל הקומות יחד. זכויות הבניה יקבעו משטח המגרש ללא הפחתת הרצועות הירוקות כאמור בסעיף 6 להלן.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3. שטח הבניה המותר לשטחי שירות  | - בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4. תכסית                        | - עד 55% משטח המגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5. גובה הבנין                   | - עד 4 קומות.<br>במקרה שהתנאים התפעוליים של מפעל מסויים יחייבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 22 מ' מפני הכביש בחזית הבנין.<br>בחזיתות הפונות לדרך מס' 1 ודרך מס' 7 עד 6 קומות ובגובה שלא יעלה על 29 מ' מפני הכביש בחזית הבנין.<br>קומות מרתף אינן כלולות במנין הקומות. לא תותר הקמת ארובות לפליטה בתחום התכנית. |

6. מרווחים
- מרווח קידמי - כמסומן בתשריט.  
תותר בניית ארקדה בתחום המרווח הקדמי,  
בהתאם לתכנית הבינוי לכל המבנן.  
מרווח צדדי - 4 מ'.  
מרווח אחורי - 5 מ'.  
מרווח לכיוון דרך מס' 4 - 20 מ' מגבול  
השצ"פ.
  - בתחום המרווח לאורך דרך מס' 4 לא תותר  
חניה. בצמוד לשטח הציבורי הפתוח ממערב,  
תובטח רצועה ברוחב של 8 מ' לפחות,  
שתגונן ותפתח בעצים וצמחים. הגדר  
שתפריד בין גבול המגרש לשטח הציבורי  
הפתוח לאורך דרך מס' 4 תהיה מאלמנטים  
שקופים.
  - מרווח לכוון דרכים מס' 1 ו-7 לא יקטן  
מ-10 מ'.  
בתחום המרווח הנ"ל תקבע רצועה של 3 מ'  
בצמוד למדרכה שתגונן בצמחיה ועצים.  
תותר הקמת גדר בין הרצועה הנ"ל ויתרת  
המגרש. בתחום יתרת המרווח יותר פיתוח  
לצרכי חניה.
  - לאורך יתר הדרכים בתחום המרווח הקידמי  
תפותח רצועה ירוקה ברוחב של 2 מ' לפחות.  
במקום שתוקם גדר תהיה הרצועה הירוקה  
מעבר לגדר ובצמוד לרצועת הדרך.
  - לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי  
שתכלול המפורט בסעיף 16 לעיל ותראה  
אפשרות של בניה בשלבים.  
שלבי הביניים יהיו:  
עד 100% משטח המבנן.  
150% משטח המבנן.  
200% משטח המבנן.  
בכל אחד משלבי הביניים יוראו פתרונות  
הנגישות, החניה ופיתוח השטח עד לשלב בו  
ימוצו כל זכויות הבניה (דהיינו 200%).  
הגדלת אחוזי הבניה בין 150% ל-200%  
תותנה בקיום בפועל של מערכת הסעה  
המונית ולא תכלול תוספת לשטחי החניה.
7. תכנית בינוי ושלבי ביצוע

### ב. אזור מסחרי

#### שטח מסחרי מגרש מס' 2008

1. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי
  2. שטח הבניה המותר לשטחי שירות
  3. גובה הבנין
- 50% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
  - בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.
  - עד 2 קומות.

4. מרווחים - קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט, תותר בניית ארקדה בתחום המרווח הקדמי, בהתאם לתכנית הבינוי לכל המבנן. מרווח צדדי - 4 מ'. מרווח אחורי - 5 מ'.
5. תכנית בינוי - לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי לכל המבנן, בו מבוקש היתר הבניה, כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- בתכנית הבינוי ינתנו הנחיות גם לפיתוח שטח המרווח הקדמי במשולב עם שטח המדרכות הציבוריות שלכל אורך החזית המסחרית ובהתאם לנספח הבינוי.

#### שטח מסחרי מגרש מס' 2009

1. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי - 5400 מ"ר בכל הקומות יחד.
2. שטח הבניה המותר לשטחי שרות - בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.
3. גובה הבנין - עד 2 קומות.
4. מרווחים - קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט. מרווח צדדי - 4 מ'. מרווח אחורי - 5 מ'. המרווח כלפי שטח תחנת התדלוק - 0 מ'.
5. תכנית בינוי - לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי לכל המגרש בו מבוקש היתר הבניה כמפורט בסעיף 16 לעיל. מיקום המבנים יהיה על פי נספח בינוי לכל המגרש שיכלול גם את השטח לתחנת תדלוק הצמוד לו (מגרש מס' 2010).
- בתכנית הבינוי ינתנו הנחיות גם לפיתוח שטח המרווח הקדמי במשולב עם שטח המדרכות הציבוריות שלכל אורך החזית המסחרית ובהתאם לנספח הבינוי.

#### ג. שטח לתחנת תידלוק

1. שטח מגרש - לא פחות מ-1000 מ"ר.
2. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי - 120 מ"ר בכל הקומות יחד.
3. שטח הבניה המותר לשטחי שירות - בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש.
4. גובה הבנין - עד 2 קומות.
5. מרווחים - קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט. מרווח צדדי - 4 מ'. מרווח אחורי - 0 מ'.

## 6. תכנית בינוי

- מיקום המבנים ומתקני תחנת התדלוק יהיה עפ"י נספח בינוי דרכים ותנועה לתחנת תדלוק המצורף לתכנית.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי בתכנית הבינוי אם הוגשה לה תכנית בינוי כוללת, מגרשים 2009 ו-2010 והיא שוכנעה בנחיצות השינוי הנ"ל ובתנאי שישמרו הסדרי הכניסה והיציאה, כמסומן בנספח.
- נספח הבינוי דרכים ותנועה לתחנת התדלוק יכלול גם את המגרש המסחרי הצמוד לו מספר 2009.

- בתכנית הבינוי ינתנו הנחיות גם לפיתוח שטח המרווח הקדמי במשולב עם שטח המדרכות הציבוריות שלכל אורך החזית המסחרית ובהתאם לנספח הבינוי.

## 7. בקשה להיתר בניה

- הבקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהומי מי-תהום. הבקשה תועבר לקבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

18. פיתוח המגרש

- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתיכים בקנה מידה 1:100 ובה יתוארו: העמדת בנינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים.
- תכנית הפיתוח והחתיכים יערכו על גבי מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה.
- על מבקש היתר הבניה לבצע כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

19. עיצוב חזיתות

- א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות, הבנינים ופרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.
- ב. עיצוב כל החזיתות הפונות לצד הדרך הראשית מס' 4, או הנראות מהדרך הראשית, יעשה בהתאם להנחיות מהנדס העיר כל זאת במטרה להבטיח חזות נאה של הבנינים מדרך מס' 4.
- ג. תכנון הגג כחזית חמישית - ביצוע פתרון ארכיטקטוני למניעת מפגע חזותי ממתקני הגג יהווה תנאי למתן היתר בניה.

20. דרכים ושטחים פתוחים

- א. הגישה מדרך מספר 4 תהיה בדרך מס' 1 ובדרך מס' 6 בלבד.
- ב. תחול חובת הקמת מפרדה פיזית לאורך דרך מס' 4 בכדי למנוע חבור ישיר מהדרך אל השטחים הסמוכים אליה שלא בדרכים מס' 1 ו-6. המפרדה הפיזית תוקם לפי תכנון ועיצוב מפורט שיאושרו ע"י מהנדס העיר. הקמת המפרדה הפיזית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה למבנים.
- ג. תכנון ופיתוח הדרכים יעשה בשיתוף של אדריכל נוף.
- ד. פיתוח השטח הציבורי הפתוח לאורך הדרכים יעשה בהתאם לתכנית שתערך ע"י אדריכל נוף ולשביעות רצון מהנדס העיר.

ה. על יוזמי התכנית, ו/או מבקשי היתרי הבניה, לשאת בהוצאות הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית, בהתאם לתכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, כולל מגרשי משחק לילדים ולמבוגרים, גידור וכד'. פיתוח השצ"פ יבוצע עד להשלמת בינוי המבנן הגובל בו.

## 21. חניה

- א. מתן היתר בניה בתחום הפרוייקט יהיה מותנה במתן פתרונות חניה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
- ב. יותרו פתרונות חניה תת-קרקעיים ועיליים במסגרת הבנין ובתחום המרווחים בכפוף לסעיף 17(א)6 לעיל.
- ג. פיתוח משטחי החניה יכלל בתכניות הפיתוח, כפוף לתנאים שלהלן:  
במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה, יסומנו איי הפרדה בין כל שתי שורות של מקומות חניה.  
איי הפרדה יהיו מגוננים בצמחיה וינטעו בהם עצים בוגרים. כן ינטעו עצים במשטחי החניה בכמות שלא תפחת מעץ אחד לכל 7 מקומות חניה. סוג העצים יקבע בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- ד. פתרון החניה לשטחי הבניה שמעל 150% יהיה בהתאם לסעיף 17 (א)7 לעיל.

## 22. רצועת מעבר לקוי דלק

- א. במבנים הגובלים עם תוואי הצנרת, הנמצאים במרחק של פחות מ-25 מ' מגבול הפרוזדור:  
- לא תותרנה פעילויות הגוררות ריכוז קהל רב.  
- לא תוקמנה תעשיות המשתמשות במקורות אנרגיה חשופים.
- ב. בשטחים הפנויים שבין קוי הבנין לגבול פרוזדור הצנרת (בשטחים הצמודים לפרוזדור הצנרת):  
- לא תותר פעילות כולל איחסון כל חומר הנחשב לחמ"ס או חמ"ד (חומר דליק).  
- תותרנה נטיעות של ירק ועצים שאינם מעמיקי שורש.  
- יותרו שטחי חניה מלבד לרכבים המשנעים חמ"ס וחמ"ד, כפוף להוראות התכנית.

## 23. תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתר בניה מותנה בביצוע ע"י יוזמי התכנית של כל הפתוח כפי שיאושר בתכניות הפיתוח ע"י הועדה המקומית, כפוף להוראות תכנית זו ובכפוף לאמור בסעיף 25 ג'.

## 24. תנאים ומגבלות בנושא איכות הסביבה

- כל השימושים והתכליות המפורטים בסעיף 13 - רשימת התכליות, יותנו במגבלות הבאות:
- א. שפכים: לא תותר יצירת שפכים תעשייתיים. השפכים היחידים שיוותרו יהיו שפכים סניטריים.
- ב. פסולת: לא תותר יצירת פסולת תעשייתית.
- ג. זיהום אויר: לא תותר פליטת מזהמים לאויר.
- ד. ריחות: לא תותר כניסה של מפעלים הפולטים ריחות. בתי אוכל (מסעדה, קפטריה וכד') יותרו תוך נקיטת כל האמצעים הדרושים למניעת מטרדי ריחות.
- ה. חומרים מסוכנים: יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.

25. שרותים ותשתיותא. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר ומע"צ.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת היתר בניה על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס העיר לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בטרם תוגש תכנית ביוב המראה התחברות למערכת ביוב מרכזית וניתוח כשר ההולכה של המערכת המרכזית, מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וטרם הקמתה של תחנת שאיבה מרכזית המשרתת את המתחם. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר בפועל למערכת הביוב ובלבד שלא תהיה פגיעה במי התהום.

ד. הידרנטים

בעל הקרקע ו/או היזם יתקין בתחום מגרש הבניה הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קוי תיקשורת

מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. 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 161 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 הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי 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. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'

ז. מקלטים

פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

26. סלילת דרכים ותשתיות

- א. מבקשי היתר בניה ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו והגובלת בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה מגוננים ועצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. (1) מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים.  
פרוזדור התשתיות הציבוריות שסומן לאורך דרך מס' 3 יבוצע רק אם לא יתאפשר מעבר התשתיות במחנה הצבאי שמחוץ לגבול התכנית.
- (2) תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים וצמחים. תכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

27. תאורה

על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתרי הבניה לשאת בהוצאות התקנת תאורת הדרכים הציבוריות והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים.

28. שלבי ביצוע

1. פיתוח השטח בשלב הראשון יעשה בחלק הדרומי של התכנית ויכלול המגרשים מס' 2005 עד 2007 וכן החלק הדרומי של השטח המסחרי מדרך מס' 3 ועד חלקת הדרך הרשומה מס' 11.  
דרכי הגישה לשטח הנ"ל יהיו באמצעות דרך מס' 6.
2. פיתוח יתרת השטח יעשה עם פינוי אתר הקרוונים.  
עם פנוי הקרוונים על היזמים לפתח דרך מס' 1, שמהווה דרך הכניסה הראשית לפארק הטכנולוגי.
3. אכלוס שלב א' (כמוגדר בעמ' 8 של נספח התחבורה) מחייב בניית מחלף בדרך פלימן ואת הרחבת דרך מס' 4 לכל אורך המתחם.
4. התרי הבניה לשלב א' יוצאו בכפוף לנספח התחבורה הנלווה לתכנית.
5. התרי בניה לשלבי ביניים, בין שלב א' ו-ב' ולשלב ב', לא יוצאו עד שלא יוגש תסקיר השפעה תחבורתי מעודכן לאותו שלב, המתחשב ביכלת רשת הדרכים הסמוכה לשאת בנפחי התנועה.

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מסי חפ' 2036 א  
**הומלץ להפקדה**  
 בישיבה ה" 72 - ב" 22.7.96  
 20.1.97 78  
 י"א ק"מ נ"ע  
 מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
 תכנית ת.ע. מסי חפ' 2036 א  
**הומלץ למתן תוקף**  
 בישיבה ה" 9(14) - ב" 22.7.97 (5.7.97)

ד"ר יעקב רוט  
 מנהל פיקוד העיר  
 04-01-2000

נכ"מ ראש המועצה  
 י"א ז"ע  
 05-01-2000

מועצה מקומית חיפה  
 חוק התכנון והבניה חס"ח-1965  
**אישור תכנית מס. 2036 א**  
 הועדה המוהוית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.9.99 לאשר את התכנית.  
 י"א המוהוית  
 סמכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2036 א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 7777  
 מיום 26.4.99

הודעה על אישור תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום