

מחוז חיפה**מרחב תכנון מקומי חיפה**

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1273/1
 "הרחבת אזור תעשיה מת"מ בגושים 10737 ו-10730"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1273/1 "הרחבת אזור תעשיה מת"מ בגושים 10730 ו-10737" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"): התשריט בקנה מידה 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

2.1 הוראות

2.2 תשריט הכולל:

תרשימי סביבה בקנ"מ 1:5000 ו-1:2500 .

תשריט מצב מאושר בקנ"מ 1:1000

תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:1000

2.2 נספח מס' 1.1 – נספח בינוי מנחה - שלב א' בקנ"מ 1:750.

נספח מס' 1.2 - תכנית בינוי רעיונית- שלב ב'. בקנ"מ 1:750.

2.3 נספח מס' 2 – נספח תחבורתי מנחה .

2.4 נספח מס' 3 – נספח נופי מנחה.

2.5 נספח מס' 4 – נספח ביוב ומים מנחה.

2.6 נספח מס' 5 – נספח ניקוז מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות

3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה למעט השטח

שנמצא מדרום לרח' סחרוב:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1332ג'	תכנית יעודי קרקע והנחיות בשטח תיירות קיט ונופש		2754		1.10.1981
חפ/2144	הרחבת רחוב סחרוב	422	5022		14/10/04
חפ/1273 א'	שטח לתעשייה אלקטרונית		1488		28.11.68

3.3 על השטח שמדרום לרחוב סחרוב הכלול בתכנית זו, יחולו הוראות תכנית חפ/1332ג'

והוראות תכנית 1273א' למעט האמור בתכנית זו בסעיף 19 להלן.

3.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע

האמור בתכנית זו.

4. המקום

השטח הכלול בתכנית זו נמצא במבואותיה הדרומיים של חיפה, מערבית לדרך מס' 4 ומשני צידי רחוב סחרוב.

5. שטח התכנית

סה"כ שטח התכנית הוא כ- 40.868 דונם מדוד גרפית.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10737	23	22,24,25,26
10730		23,38

8. עורך התכנית

עורכי התכנית – עוזי גורדון, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.
א. אלדר – אדריכלים בע"מ.

9. יוזם התכנית ובעלי הקרקע

- 9.1 יוזמת התכנית היא חברת מת"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ.
9.2 בעלי הקרקע הם עיריית חיפה ומת"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ.

10. מטרת התכנית

- 10.1 שינוי סיווג חלק מהקרקע הכלולה בתכנית משטח תערוכות וירידים לשטח תעשייה עתירת ידע, שטח ציבורי פתוח ודרך, במטרה לאפשר הרחבת השטח המיועד למת"ם וגישה אליו מרחוב סחרוב.
10.2 קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
10.3 קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות נוספות בשטח התכנית.
10.4 קביעת הוראות בתחום שטח לתעשייה אלקטרונית ובתחום אזור תעשיות עתירות מדע במתחם שמדרום לרחוב סחרוב במטרה לאפשר הקמת גשר עילי.

11. באור סימני התשריט במצב מוצע

11.1	קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית
11.2	קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת/אחרת
11.3	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
11.4	קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
11.5	מספר בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
11.6	קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
11.7	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
11.8	קו אדום רציף	קו רחוב
11.9	שטח צבוע פסים סגולים ואפורים אלכסוניים לסירוגין	אזור תעשייה עתירת ידע
11.10	שטח צבוע פסים אנכיים ירוקים ולבנים לסירוגין	אתר ירידים ותערוכות
11.11	שטח צבוע פסים צהובים וסגולים אלכסוניים לסירוגין	אזור תעשיות עתירות מדע (חפ/1332ג)
11.12	שטח צבוע סגול ומטויט בקווים אדומים רציפים	שטח לתעשייה אלקטרונית (חפ/1273א')
11.13	שטח צבוע פסים ירוקים ואפורים אלכסוניים לסירוגין	אתר לשירותי תיירות (חפ/1332 יא')
11.14	שטח צבוע בצבע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
11.15	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
11.16	שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת/הרחבת דרך
11.17	קו שחור רציף	גבול מגרש
11.18	מספר בן 4 ספרות מוקף עיגול בצבע שחור	מספר מגרש
11.19	קו אדום מרוסק	קו בניין
11.20	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	קו בניין לחניונים/מתקנים תת קרקעיים.
11.21	קו אדום מרוסק ושני קווים קצרים לסירוגין	קו בניין לבניין מוצע בדרום המגרש
11.22	קו אדום מרוסק בקו ארוך וקו קצר לסירוגין	קו בניין מדרג מס' 4 ומדר מס' 2
11.23	שטח תחום בקו שחור דק מטויט בקווים שחורים דקים מרוסקים	תחום בחירה למיקום גשר עילי
11.24	שטח מטויט בקווים שחורים אלכסוניים דקים	שטח ובו זכות מעבר לציבור לצמיתות.
11.25	מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
11.26	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול בדרך	מרווח קידמי מינימלי מדרך (נמדד מקצה הדרך)
11.27	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
11.28	קו כתום מרוסק ומנוקד לסירוגין	כבל תת קרקעי מתח גבוה 22 ק"ו קיים.

12. שימוש בקרקע

לא יינתן 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.

13. רשימת התכליות**13.1 אזור תעשייה עתירת ידע.**

מיועד להקמת בנינים אשר ישמשו לתעשיות עתירות ידע ופעילויות משלימות, בתחום המחקר והפיתוח, הייצור, השיווק וחברות תקשורת ואו לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים למיל ואו פעילות לוואי, שירותים, בתי משרדים, מבני חניה, מחסנים ושרותי רוחה לעובדים כגון: מעונות יום, גני ילדים, מתקני ספורט, חדר אוכל, מועדונים ומבנים המשמשים לשירותים טכניים (מרכז בזק, מבנה למרכז תקשורת בקווים אופטיים וכו').

13.2 שטח לתעשייה אלקטרונית

כאמור בתכנית חפ/1273א'.

13.3 אזור תעשיות עתירות מדע

כאמור בתכנית חפ/1332ג'.

13.4 אתר ירידים ותערוכות

שטח זה יהיה פנוי מבינוי. יעשה בו פיתוח גנני כחלק מהשצי"פ הצמוד אליו שיהווה שער כניסה דרומי לעיר.

13.5 שטח ציבורי פתוח

ישמש לשטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות וכו'.

13.6 דרכים

בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, למעברי הולכי רגל עיליים ולמעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד למעט מבנה וחפץ בבעלות עיריית חיפה.

15. זכות מעבר לציבור לצמיתות.

בחזית מגרש 1001, כלפי רחוב סחרוב תוקצה רצועה ברוחב של 3 מ' לזכות מעבר לציבור, כמסומן בתשריט. זכות המעבר לציבור לצמיתות תירשם בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה או כהערת אזהרה לפני הוצאת היתר בניה. גדר המפעל תמוקם מצפון לרצועה זו. הרצועה תינטע, תגונן ותתוכנן כטיילת המעבה את מרווח ההליכה לאורך רח' סחרוב.

16. חלוקה חדשה

- 16.1 גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 16.2 השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- 16.3 מתן היתר בניה בתחום התכנית מותנה באישור מפת חלוקה ע"י רשויות התכנון.
- 16.4 על מבקשי היתר הבניה לרשום את מפת החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
- 16.5 תותר חלוקת משנה למגרש 1001 בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי היתר הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה לרכב לכל מגרש, בין בגישה ישירה ובין דרך מגרש סמוך.

17. תכניות מפורטות נוספות

- 17.1 מכוח תכנית זו ניתן לאשר היתרי בניה במגרש על פי הוראות תכנית זו ועל פי העקרונות המוצגים בנספח מס' 1.1 – נספח בינוי מנתה- שלב א'.
- 17.2 מתן היתר בניה לזכויות בניה מעבר לזכויות המאושרות בתכנית זו מותנה באישור תכנית מפורטת נוספת שתשמור על חלקו המרכזי של המגרש כשטח פנוי, כאמור בסעיף 18.4 ו', להלן. מצ"ב נספח מס' 1.2 - תכנית בינוי רעיונית- שלב ב'.

18. הוראות בניה למגרש 1001**18.1 תכנית בינוי ופיתוח**

- בנוסף לאמור בסעיף 17.1 לעיל, מתן היתר בניה במגרש 1001 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:
- א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח.
 - ב. מיקום החניונים ומערך דרכי הגישה והכניסה אליהם.
 - ג. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.
 - ד. קביעת מיקום השטחים הפתוחים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, תנועת הולכי רגל וכד'.
 - ה. מיקום מבני התשתית והלוגיסטיקה והגישה אליהם.
 - ו. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית.
 - ז. עיצוב הגשר המוצע מעל רחוב סחרוב, גובהו וממדיו תוך בחינה נופית.

18.2 שטחי בניה

- א. אחוזי הבניה העיקריים במגרש 1001 יהיו 100%.
- ב. אופן חישוב השטחים יהיה על פי חפ/1400/ש"ש על כל השינויים וההשלמות שנעשו בה מזמן לזמן.
- ג. בנוסף לשטחי השירות המותרים ע"פי חפ/1400 ש"ש, יוקצה שטח שירות נוסף בהיקף של 4500 מ"ר שימש למרכז לאספקת אנרגיה לבניין, לחדרי חשמל, לחדרי תקשורת וכד'. גובה החללים הנ"ל יהיה על פי אופיים של המתקנים.

18.3 גובה הבניינים

- א. מספר קומות הבניין שבמגרש 1001 יהיה עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה לבניין.
- ב. בנוסף למס' הקומות כאמור בסעיף א' לעיל, יותר לבנות קומה למתקנים טכניים שתיבנה על הגג בנסיגה, קומה עבור מרכז אנרגיה וקומות תת קרקעיות.
- ג. גובה הבניין המכסימאלי יהיה 52 מ' מעל פני הים. גובה הבניין יימדד עד פני מעקה גג. גובה זה יהיה הוראה מחייבת על פי סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002, שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.

18.4 קווי בניין ומרווחים.

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. במרווח הקדמי לכיוון רחוב סחרוב תותר הקמת גשר עילי והצבת עמודים לצורך תימוך הגשר. מיקום העמודים לתמיכת הגשר ישולבו בפיתוח לאורך רחוב סחרוב. בתחום המרווח יותרו עבודות חפירה, פיתוח וסלילה בתיאום עם אגף תשתיות בעיריית חיפה.
- ג. תותר בניית קומות חניה בקו בניין אפס בגבולו המערבי של המגרש. בתנאי שגובהן לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת.
- ד. במרווח הקדמי המערבי של המגרש תותר הצבת מבנה שוער.
- ה. במרחק של עד 50 מ' מציר דרך מס' 4, המסומן בתשריט, לא יותרו חניות ולא תותר דרך גישה פנימית במגרש.
- ו. חלקו המרכזי של המגרש, מצפון למבנה המוצע ישמר פנוי מבינוי עילי, ברוחב של 65 מ' על מנת לאפשר ניצפות מהכרמל אל קו החוף, בהתייחס לסעיף 17.2 לעיל.

18.5 גגות

- גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.
- תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

18.6 חומרי גמר וחזית הבניינים

- א. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. לא תותר התקנת מזגנים בחזיתות המבנה. מיזוג המבנים, יהיה במערכות מרכזיות.
- ג. בעיצוב חזיתות המבנה יושם דגש על החזיתות הפונות לכיוון רחוב סחרוב ודרך מס' 4. החזיתות יעוצבו כך שיבטיחו חזות ברמה דומה לחזות המבנים הקיימים במת"ם והנצפים מדרך מס' 4.

19. הוראות בניה להקמת גשר עילי באזור לתעשיות אלקטרוניות, באזור לתעשייה עתירת**מדע ומעל רחוב סחרוב**

- כל הוראות הבניה בשטח שמדרום לרחוב סחרוב הכלול בתכנית יהיו על פי האמור בתכנית חפ/1273 א' וחפ/1332 ג' למעט האמור להלן:
- 19.1 בשטח המסומן בתשריט כתחום בחירה להקמת גשר עילי תותר הקמת גשר עילי מעל רחוב סחרוב ובמרווח הקדמי של מת"ם. גשר זה ישמש למעבר הולכי רגל ותשתיות בין מהמבנים שיבנו במגרש 1001 אל המבנים הקיימים בשטח הכלול בתכנית שמדרום לרחוב סחרוב.
- 19.2 שטח הגשר בתחום מת"ם ובתחום הדרך לא יעלה על 300 מ"ר, שטח זה יהיה בנוסף ליכויות הבניה המאושרות בשטח מת"ם. לא יעלה על 15 מ' מעל רחוב סחרוב. עיצוב הגשר, גובהו ויתר ממדיו יהיו במינימום הנדרש ויקבעו בתכנית הבינוי תוך בחינה נופית כאמור בסעיף 18.1 ז' לעיל.

20. פיתוח המגרשים

- 20.1 על מבקשי היתר הבניה, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ואו גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
- 20.2 מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- 20.3 חלקו המרכזי של המגרש כאמור בסעיף 18.4 ז' לעיל, ושטחי החניה במפלס הקרקע יינטעו ויגוננו.
- בשלב א' יגוננו שטחי החניה ויתרת המגרש תהיה בפיתוח אקסטנסיבי (טבעי). פיתוח אינטנסיבי של יתרת חלקו המרכזי של המגרש יעשה לאור האמור בסעיף 17.2 לעיל.
- הגינון בשטחים המשמשים לחניה יהיה באמצעות נטיעת עצים ביחס של עץ לכל 6 מקומות חניה או לחילופין באמצעות פס גינון המלווה את רצף החניות. עומק האדמה באזורי הגינון שעל גג החניון יהיה 1.0 מ' לשיחים ו-1.5 מ' לעצים.

ריצוף החניות יתוכנן כחזית חמישית ויוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר.

20.4 בתכנון חזית רחוב שחרוב יושם דגש על שילוב מהלך הולכי הרגל בשטחים נטועים ומגוננים באופן שתיווצר טיילת מגוננת המעבה את מרווח ההליכה לאורך רחוב שחרוב.
לאורך גבול המגרש עם רחוב שחרוב תפותח ערוגת גינון ברוחב של לפחות 1 מ'. ערוגת הגינון תהיה במפלס המדרכה יינטעו בה עצים בוגרים ושיחים.

21. דרכים

21.1 מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים ו/או שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות ייעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
21.2 בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

22. שטח ציבורי פתוח

22.1 כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח של השצ"פ הכלול בתכנית זו. התכנית תיערך ע"י אדריכל נוף ותכלול את השבילים, התאורה, הגינון, וכל המתקנים שידרשו. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים.
22.2 כתנאי להיתר בניה במגרש 1001, על מבקש היתר הבניה, או בעל הגשר הקיים מעל כביש מס' 4 ובתחום השצ"פ הכלול בתכנית, להסדיר את הגישה אליו וממנו, או לחילופין לפרקו.
22.3 לא תותר חנייה בתחומי השטח הציבורי הפתוח. לא תותר הקמת מבני תחנת טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח.

23. חניה

מתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה מותנה במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה, או לפי יחס של חניה אחת לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי, המחמיר מביניהם.

24. גדרות ומעקות

24.1 גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
24.2 על מבקש היתר הבניה תחול חובת הקמת גדר לאורך דרך מס' 4, בין השטחים הציבוריים הפתוחים לבין מגרש 1001, באופן שתמנע חיבור ישיר מהדרך אל המגרש.

הגדר תוקם על פי תכנון ועיצוב מפורט של אדריכל נוף ובלבד שתענה על המטרה האמורה לעיל. גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ'.

24.3 למרות האמור בסעיף 24.2 לעיל, תותר כניסת הולכי רגל למגרש 1001 מהשצ"פ שלאורך כביש 4, ומרחוב סחרוב, באישור בעל היתר הבניה.

24.4 פרטי הגדרות שיוצבו בהיקף המגרש יאושרו ע"י היח' לגנים בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר.

25. תאורה

על מבקש היתר הבניה להתקין על חשבונו את תאורת הרחובות, הכיכרות, שבילים להולכי רגל, הכלולים בתכנית, כולל עמודים ופנסים.

26. מניעת מטרדים בעת הבניה

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

26.1 הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.

26.2 אחסון חומרי גלם בתפוזרות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

26.3 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

26.4 במהלך הבניה תוצא פסולת הבניינים באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.

27. איכות הסביבה

הבקשה להיתר בניה למבנים בתחום התכנית טעונה אישור איגוד ערים לאיכה"ס. ויכללו בה ההנחיות הבאות:

מפעל עם שפכים תעשייתיים יחויב להתקין מתקן לקדם טיפול בשפכים ובלבד שהצנרת תהיה בתוך המבנה או בתוך פיר, זאת במסגרת תנאי היתר הבניה.

28. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.

29. תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

30. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

31. שירותים**31.1 אספקת המים**

1. על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
2. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה.
3. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.
4. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
5. בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

31.2 ביוב

1. לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
2. מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.
3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
4. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
5. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז, שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
6. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

31.3 ניקוז ותיעול

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
2. מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
4. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

31.4 מערכות כיבוי אש

1. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

31.5 קווי תקשורת טלפון וטלוויזיה בכבלים

- קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

31.6 אצירת והרחקת אשפה

- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

32. ביצוע תשתיות

- יזום התכנית ו/או מבקש היתר הבניה יבצע על חשבונו את כל פיתוח התשתיות שבתחום מגרש 1001 בלבד, בכפוף להסכם ביצוע התשתיות שבין מת"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, לעירייה.

33. היטל השבחה

- היטל השבחה ישולם כחוק.

34. חתימות
יוזם התכנית:

מתי"ם מרכז תעשיות מדע
חיפה בע"מ

~~מתי"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ~~

חתימה

בעלי הקרקע : עיריית חיפה

מתי"ם מרכז תעשיות מדע
חיפה בע"מ

~~מתי"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ~~

עוזי גורדון בע"מ
ק"מ 15
טירת הכרמל 39026
טל. 04-8580077 פקס. 04-8580066

חתימה

עורכי התכנית :
עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן
ערים בע"מ
א.אלדר-אדריכלים בע"מ

טבלת עדכונים (לא להגשה)

תאריך	תפוצה	מהות	מהדורה
10.3.05	עיריית חיפה	הגשה לעיון לעיריית חיפה ולגב-ים	1.0
10.4.05	גב-ים	הגשה לאישור חברת גב ים	1.1
25.4.05			1.2
9.5.05	גב ים		1.3
17.5.05	עיריית חיפה, ועדה מחוזית	הגשה לוועדות התכנון-אושר להפקדה בתנאים ב-27.7.05 הגשה למועצה הארצית	2.0
14.9.05		תיקון עפ"י החלטה	3.0
23.9.05	הופקד	תיקון על פי הערות לשכת תכנון ועירייה	3.1
	תוקף	ללא שינוי	