

תכנית תכנון עיר מס' חפ/1107 א', חיפה  
 מילס חימיקליים ישראלים בע"מ, הוגשה  
 ע"י משרד מהנדס העיר ונתמכלה ע"י הועדה  
 המקומית להבנייה ולתכנון עיר חיפה

### 1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מפורטות מס' חפ/1107 א' חיפה, מילס חימיקליים בע"מ (להלן - "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן בשטח הנ"ל (להלן - "התשריט") התשריט הוא צבעוני בק"מ 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

### 2. היחס לתכניות תכנון עיר אחרות

(א) הקרקע והבנייה בתחומי תכנית זו כפופים לתקנות תכנית המתאר של העיר חיפה שדבר מתן תוקף להן פורסם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.1934 ולכל השנויים שחלו או עתידים לחול מפעם לפעם בתכנית האמורה, וכמו כן להוראות של תכנית זו.

(ב) התכנית הזו, בתחומי שטח תחולתה מהווה שנוי לתכניות הפרצלציה המפורטות להלן:-

תכנית פרצלציה מס' 186 - "דרום הקישון ואיזור המישור המזרחי של חיפה", שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 629 מיום 17.9.1936.

תכנית פרצלציה מס' א/186 - "ר"ר ברנר ושות', מזרח חיפה, שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 825 מיום 13.10.1948.

תכנית תכנון עיר מס' 336 - נקודת הצטלבות של מסילת הברזל בכניש חיפה עכו שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון רשמי מס' 844 מיום 1.12.1938.

תכנית תכנון עיר מס' א/336 - תיקון דרך חיפה עכו שדבר הפקדתה פורסם בעתון רשמי מס' 1344 מיום 29.6.44.

בכל מקרה של סתירה בין אחת מסתי תכניות הפרצלציה הנ"ל לבין האמור בתכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

### 3. המסרם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעמק זבולון וכוללת חלק מאדמות גושים רשום קרקע מס' 11648, 11647 ו-11661 הנמצאים מזרחה למסילת הברזל ומערבית לקישון. מצפון מערב לקטע דרך ההסתדרות ומסביב הצטלבות דרך זו עם דרך מס' 646.

### 4. גבולות התכנית

מצפון מזרח:- קטע הגבול המזרחי של הקישון בין מסילת הברזל ושטח בתי הזקוק.

מדרום מזרח:- קו הרחוב הדרום-מזרחי של דרך חיפה עכו עד לפגישתו עם חלקה 38 בגוש 11647 ממשיך לאורך הגבול המזרחי הדרומי והמערבי של חלקה 38 עד לפגישתו עם חלקה מס' 1 באותו הגוש העובר לאורך הגבול הדרומי של חלקות מס' 1 ו-40 וממשיך כ-56 מטר לאורך קו הרחוב המזרחי של דרך מס' 646 חוצה אותו בכיוון מערבה בקו הנמצא בהמשך הגבול הדרומי של חלקה 41 בגוש 11661 ולאורך גבול דרומי של חלקה זו.

מערב:- לאורך גבולה המערבי של חלקה 41 בגוש 11661 ממשיך וחוצה את דרך ההסתדרות, ממשיך מזרחה לאורך הגבול הדרומי של חלקה 33 מגוש 11648 עד לגבול חלקה 34 וממשיך לאורך גבולה המערבי של חלקה זו באותו הגוש.

מצפון:- ממשיך לאורך הגבול הצפוני של חלקות 34, 8, 35, 36, 37 בגוש 11648 וחוצה את דרך מס' 646 בהמשך הגבול הצפוני של חלקה 37 וממשיך לאורך הגבול המזרחי של החלקות מס' 66 ומס' 11 מגוש 11648.

5. מטרת התכנית

מטרת התכנית זו היא:-

(א) לאחר שטח של כ-54 דונם קרקע, בקרבת כתי הזקוק, קו מסילת הברזל ודרך ראשית, על מנת לאפשר הקמת מפעל תעשייה רב ערוך.

(ב) להבטיח שטח לפתוח הצטלבות הרכבים מס' 61, 646.

6. תוכנית החלוקה בתכנית זו

בגוש 11648 חלקות 1 - 6, 8, 13 - 19, 34 - 36, 67, 68, בשלמותן. וחלקים מחלקות מס' 10, 12, 66.

בגוש 11647 חלקות 1, 38, 40, 51, 54 בשלמותן. וחלקים מחלקות מס' 12, 18, 52, 53.

בגוש 11661 חלקה 41 וחלק מחלקה 88.

7. החלוקה לאיזורים ומימנם בתכנית

פירושו של המימון

המימון בתכנית

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| גבול שטח תכנית זו.                     | 1. קו כחול                           |
| גבול חלקה רשומה שאינו מתבטל.           | 2. קו מרוסק                          |
| גבול חלקה רשומה שמתבטל.                | 3. קו מרוסק ירוק                     |
| גבול חלקה מוצע                         | 4. קו שחור דק                        |
| גבול גוש רשום קרקע.                    | 5. קו מרוסק עם משולשים צמודים אליו - |
| קו רחוב                                | 6. קו אדום                           |
| קו בנין.                               | 7. קו אדום מרוסק                     |
| קו חשמל מתח גבוה.                      | 8. קו אדום מורכב מקטעים ושתי בקורות  |
| קטע מדרך מתבטלת.                       | 9. טיוט אדום                         |
| קו הגבלת גבה הבנייה.                   | 10. קו מורכב מבקורות עבות            |
| אזור תעשייה.                           | 11. שטח צבוע סגול                    |
| אתר מיוחד למפעלי תעשייה חיימית.        | 12. שטח צבוע סגול ומותחם קו צהוב     |
| שטח צבורי פתוח - שטח בופש.             | 13. שטח צבוע ירוק                    |
| אי תנועה ירוק.                         | 14. כנ"ל, בציר דרך ההסתדרות          |
| שטח פרטי פתוח.                         | 15. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה |
| שטח דרך מאושרת.                        | 16. שטח צבוע חום בהיר                |
| שביל בטווע להולכי רגל ותנועת אופנועים. | 17. שטח צבוע ירוק כהה                |
| דרך חדשה או הרחבת דרך                  | 18. שטח צבוע אדום                    |
| שטח נחל קישון.                         | 19. שטח צבוע תכלת ירוק               |

8. השמוש בתוספת ובכבישים

לא ישמשו שום קרקע או כנין המצויים בתחומי תכנית זו לתכלית אחרת מאלה המפורטות ברשימת התכליות שלהלן:-

יעורו והשמושים המותרים בו.

ה א י ז ו ר

- א. איזור תעשייה  
להקמת מפעלי תעשייה מהסוגים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות המצורפת לתכנית המתאר של עיר חיפה.
- ב. אתר מיוחד למפעלי תעשייה כימיים  
ישמש למפעלי תעשייה כימית על כל ענפיה פרט לחלקיה שיוגדרו ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה.
- ג. שטח צבורי פתוח שטח נופש  
ישמש לנטיעות, טיזור מקומות נופש ומשחקים ולהעברת קווי שרותים תת-קרקעיים.
- ד. שטח פרטי פתוח  
ישמש לנטיעות גנים, חורשות או לעבודת חקלאי בלבד.
- ה. שטח דרך מבוטלת  
יאוחד עם שטח האתר או החלקה המקיפה אותו.
- ו. שטחי דרכים  
ישמשו לתנועת כלי רכב ו/או הולכי רגל.

9. הפקעת שטחים

- (א) השטחים המיועדים לדרכים, השטחים הצבוריים הפתוחים אשר טרם נרשמו ע"ש העירייה, נתונים להפקעה ויירשמו ע"ש אעיריית חיפה ללא תשלום.
- (ב) הקרקע הכלולה בתחומי האתר המיוחד למפעלי תעשייה כימית נתון להפקעה ויירשם ע"ש עיריית חיפה.

10. חלוקת השטח

החלוקה הקיימת של השטח בתחומי האתר המיוחד לתעשייה כימית תבוטל וכל שטח האתר יאוחד לחלקה אחת.

11. הגבלות בנייה

- (א) לא ינתן היתר בנייה על החלקה הכלולה בתכנית זו שחלק ממנה מיועד לדרך חדשה או הרחבת דרך כל עוד לא נרשם השטח המיועד לדרכים ע"ש העירייה.
- (ב) לא ינתן היתר בנייה על חלקה כל שהיא מהכלולות בתכנית זו כל עוד לא נסללו הדרכים הגובלות עם החלקה שבנידון וחיבורן לדרך חיפה - עכו, ברוחב שיקבע ע"י משרד מהנדס העיר.

12. הגבלות ביחס לגובה הבניינים

- (א) הבניינים הטוקמים בשטח תכנית זו, לא יעלה גובהם מעל 15 מטר.
- (ב) הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה תהיה רשאית להתיר הקמת מבני תעשייה, ארובות, מגדלים וכו' העולים מעל לגובה הנ"ל, במקרה שתשוכנע בחיוניות הדבר ובתנאי שהנחות בגובה הבנייה כאמור, לא יפגעו בהגבלות גובה הבנייה שנקבעו בתכנית תכנון עיר מס' 1091/הפ בקשר לשרה תעופה האזרחי, אשר סומנו בעזרת קו בקורות בתסריט, ומספר אדום לאידם מציין את הגובה המקסימלי המותר של המבנים מעל פני הים.

13. ביטול תחולתו של פיסקות-ג מסעיה תנאים של תחזוקה מס' 186

הסעיף (E/ "התנאים") מתכנית ת.ע. 186; בדבר חובת בנין אחד בלבד על כל מגרש והסעיף (G/ "התנאים") "תנאים מיוחדים" בדבר זכות להעברת מסילת ברזל במרווח האחורי של כל מגרש בנייה (ברוחב של 5 מטר) לא יחולו לגבי הקרקע הכלולה בתכנית זו.

14. ה ב נ ח ר ת

כל מעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו<sup>25</sup> הוכחו בחשבון תנאים מסויימים המצריקים מתן הנחת מסוימות מהתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת והוועדה המקומית תהיה רשאית באשר הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

15. ש ר ר ת י מ

(א) נקודת מי הגשם.

מי הגשם ינוקזו ע"י חלחול לקרקע ע"י זרימה עליה או מערכת תיעול מאושרת מיוחדת בנוייה בשביל בעלי וחוכרי הקרקע שבגבולות החכנית ועל חשבונם.

(ב) ב י ר כ

לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם הוכסח סלוי התנאים דלהלן:-

- (1) יתוכנן וייבנה ביוב צבורי לכל שטח התכנית.
- (2) הביוב הצבורי יחוטה למאסף הראשי<sup>26</sup> בקרבת המקום.
- (3) בעלי מפעלי התעשייה ישתתפו בכסוי הוצאות התקנת המאסף הראשי לפי חוק אגרת ביוב.
- (4) הרחקת הפסולת תעשה בהתאם להוראות מלאכות ותעשיות של משרד הבריאות, ולשם כך יבוצעו מפעלי התעשייה בדיקות מתאימות של הפסולת התעשיתית המזדמת לביוב הצבורי במעבדה הסניטרית של התכנון וימציאו התוצאות למחלקת הביוב של העירייה לשם קביעת הסדרים מיוחדים באם ידרשו בקשר לביוב.

לא ינתן היתר לשמוש בבנין בטרם מהנדס העיר יאשר שתכניות הביוב הנוגעות לבנין בוצעו לשביעת רצונו.

(ג) המפקת המים

אספקת המים למפעלי התעשייה בשטח תכנית זו תהיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה.

מפעלי התעשייה החיטית יחוברו אל קו המים 10" העובר בכביש חיפה - עכו וכמו כן לשם מניעת הפסקות בהספקת המים יחוברו המפעלים גם לקו המים 18" העובר בכביש שדה התעופה.

מפעלי התעשייה החיטית יקימו בשטחם בריכה לאגירת מים כפפח המחאים לתצרוכת של יום אחד לפחות.

/..

מ ס ל ט י מ

מפעלי התעשייה המקומיים בשטח תכנית זו יקיסו מקלטים להגנת צבוד העורכים וקהל המבקרים בשטח מפעליהם לפי מתקנות המקובלת והתקנים הישראלים ולשביעת רצונו של מהנדס העיר וסוסדות הג"א.

לא ינתן התר בנייה בשטח תכנית זו כשרם הוכסח קיום התנאי דלעיל.

סלילת דרכים

לא ינתן התר בנייה על (מגרש) חלקה כל שהיא סהכלולות בתכנית זו כשרם נסללה הדרך העוברת באזית החלקה וחבורה עם רשת הדרכים הסלולות הקיימת.

סלילת הדרכים תכלול את הכבישים לתנועת כלי רכב, המדרכות להולכי רגל, כל צנורות החיפול והנקודות ומעברי המים הנמצאים בתוכן וכן שתילת העצים. כל אלה יבוצעו לפי מפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו על חשבון בעל הקרקע או חוכריה.

כעלי או חוכרי החלקות הגובלות עם כביש חיפה - עכו יהיו חייבים לסלול את כביש השרות במקביל לכביש הראשי הרוחב של 6 מטר עם קשרים בוודים אל הכביש הראשי כמסומן בתשריט.

סלילת כביש השרות האמור ייעשה יחד עם הקמת המפעלים שעל החלקות הגובלות אתו.

משרד הפנים  
פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים: צ"כ חופר

תכנית מק"ל 166 א.ג. מס' תמ/1107 א  
תועדה המחוזית בישיבתה ה- 200  
מיום 14.2.61

החליטה להפקיד את התכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

ה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ת. מס' תמ/1107 א  
**הומלק להפקדה**  
בישיבה ה- 21 ב' 15.1.1961

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר: צ"כ חופר

תכנית מק"ל 166 א.ג. מס' תמ/1107 א  
תועדה המחוזית בישיבתה ה- 210  
מיום 11.7.61

החליטה לתת תוקף לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ת. מס' תמ/1107 א  
**הומלק למתן תוקף**  
בישיבה ה- 29 ב' 4.6.1961

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' תמ/1107 א  
מורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 838 מיום 16.4.61 עמוד 1142

תכנית מס' תמ/1107 א  
מורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 873 מיום 31.8.61 עמוד 1984

3.P