

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה תמ"מ 6

הוראות התכנית

אפריל 2013

עדכון 2016 – תוספת לסעיף 5.1.2 (5) ב'

צוות תכנון בראשות

פרופ' אדם מזור
מזור-פירסט אדריכלים

פרופ' יגאל צמיר
צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה תמ"מ 6

הוראות התכנית

אנושר למתן תוקף

אפריל 2013


מר עמרם קלעג'י
מנכ"ל משרד הפנים
ויו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובניה

אנושר ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה
550
מיום: 16.10.12

צוות תכנון בראשות

פרופ' אדם מזור

מזור-פירסט אדריכלים

פרופ' יגאל צמיר

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תוכן העניינים

1.	שם התכנית, תחולתה ומסמכיה	3
1.1	שם התכנית	3
1.2	תחולת התכנית	3
1.3	מסמכי התכנית	3
1.4	היחס בין מסמכי התכנית	3
2.	הגדרות	4
3.	מטרות התכנית והתכנון	6
3.1	מטרות התכנית	6
3.2	מטרות התכנון	6
4.	הנחיות תכנון כלליות	7
4.1	עריכת תכניות	7
4.2	התחדשות עירונית או התחדשות חלקים ותיקים בישוב	7
4.3	אזור מוטה תחבורה ציבורית	7
4.4	ייעול השימוש בקרקע	8
4.5	חקלאות	8
5.	פיתוח	10
5.1	אזור פיתוח עירוני	10
5.2	אזור פיתוח כפרי	12
5.3	אזור מטרופוליני משולב	13
5.4	אזור/אתר תעסוקה	14
5.5	אזור תעשייה מיוחד	15
5.6	אתר/אזור למוסד	15
5.7	תמ"א 13 והסביבה החופית	16
5.8	מוקד תיירות כפרי	16
5.9	פארק תיירות	17
5.10	שירותי תיירות	17
5.11	נופש בחיק הטבע	18
5.12	בית עלמין	18
6.	שימור	19
6.1	שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף, יער וייעור	19
6.2	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח	20
6.3	שטח פתוח/חקלאי מוגן	20
6.4	פארק מטרופוליני	20
6.5	שטח פתוח עירוני	22
6.6	גיא (ואדי) שמור/רצועת שיפולי ההר	22
6.7	רצועת נחל	23
6.8	חוף רחצה	23
6.9	חוף מוגן	24
6.10	בריכות תעשייתיות	24
6.11	כרייה וחציבה	24
6.12	מכלול לשימור ואתר לאומי	25
6.13	אתרי מלחמת העצמאות	25
6.14	אתרי הנצחה במחוז חיפה	25

26.....	7. תחבורה	8
26.....	7.1 מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)	7.1
26.....	7.2 מרכז תחבורה	7.2
27.....	7.3 דרכים ומסילות ברזל	7.3
27.....	7.4 אתר לשדה תעופה	7.4
28.....	7.5 תחנות תדלוק	7.5
29.....	8. תשתיות ואיכות הסביבה	8
29.....	8.1 הוראות כלליות	8.1
29.....	8.2 שילוב תשתיות	8.2
29.....	8.3 מגבלות פיתוח באזורים חשופים למטרדים סביבתיים	8.3
30.....	8.4 חומרים מסוכנים	8.4
31.....	8.5 אזור למתקנים הנדסיים / אתר למתקן הנדסי	8.5
35.....	9. הוראות כלליות	9
35.....	9.1 יחס לתכניות אחרות	9.1
35.....	9.2 רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות	9.2
36.....	9.3 עמדת נציג רשות הטבע והגנים	9.3
36.....	9.4 שטח ביטחוני	9.4
37.....	9.5 הוראות מעקב ובקרה	9.5
38.....	נספח מדיניות התכנון בתכנית	
38.....	1. מבוא	1
38.....	2. פיתוח ושימור	2
38.....	3. אזור פיתוח עירוני	3
39.....	4. אזור פיתוח כפרי	4
39.....	5. תעסוקה	5
40.....	6. מוסדות	6
40.....	7. תיירות, נופש ופנאי	7
40.....	8. שטחים פתוחים	8
41.....	9. חופים	9
42.....	10. תחבורה	10
42.....	11. מערכות תשתית	11
43.....	12. איכות הסביבה	12
44.....	רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים	

הוראות התכנית

1. שם התכנית, תחולתה ומסמכיה

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה, תמ"מ 6", (להלן: "תכנית זו").

1.2 תחולת התכנית

תכנית זו חלה על כל שטח המחוז למעט שטחים שנוספו למחוז לאחר מועד הפקדתה (29.1.04).

1.3 מסמכי התכנית

1. הוראות תכנית זו הכוללות 37 עמודים (להלן: "הוראות התכנית" או "ההוראות");
2. תשריט ייעודי קרקע הערוך בקנה מידה 1: 50,000 (להלן: "התשריט");
3. נספח מערכות תשתית הערוך בקנה מידה 1: 50,000 – נספח מנחה (להלן: "הנספח");
4. נספח מדיניות התכנון בתכנית זו הכולל 6 עמודים – נספח מנחה (להלן: "מדיניות התכנון");
5. נספח רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים – נספח מנחה.

1.4 היחס בין מסמכי התכנית

המסמכים המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בשלמותה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התשריט יגברו ההוראות. במקרה של סתירה בין ההוראות והתשריט לבין הנספחים, יגברו ההוראות והתשריט.

2. הגדרות

כהגדרתם בתכנית מתאר ארצית לתיירות, תמ"א 12/1 – מלונאות (להלן: "תמ"א 12/1").	"אכסון מלונאי", "יחידת אירוח", "יחידת קיט (צימר)"
כהגדרתו בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, תמ"א 35, (להלן: "תמ"א 35").	"אתר ביקור"
חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.	"החוק"
כהגדרתם ב"חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993" בכפוף ל"תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו – 1996" (להלן: "חומ"ס").	"חומרים מסוכנים"
עיבוד האדמה, גידול צמחי וגידול בעלי חיים.	"חקלאות"
מבנה המשמש לגידול צמחי או לגידול בעלי-חיים, דוגמת חממה, רפת וכד'.	"מבנה חקלאי"
מבנה המשמש לטיפול בתוצרת חקלאית, לרבות אחסון, מיון, קירור ועיבוד.	"מבנה שירות חקלאי"
מוסד המוסמך לאשר את התכנית.	"מוסד תכנון"
מסמך תכנון המפרט את ההשפעות הסביבתיות של תכנית מוצעת על סביבתה ו/או של הסביבה על התכנית במטרה לשמור על ערכי טבע, נוף ומורשת ורציפות השטחים הפתוחים ולמנוע או לצמצם את הפגיעה בסביבה.	"מסמך סביבתי"
מבנים ומתקנים למים, ביוב, ניקוז, פסולת, חשמל ואנרגיה, דלק, גז, נפט, שידור ותקשורת, שדות תעופה ומתקני תשתית אחרים כפי שתקבע המועצה הארצית מעת לעת, וכן קווים להולכה, חלוקה ואספקה של הנ"ל, ככל שהם נדרשים.	"מערכות תשתית"
מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים העלולים לסכן בריאות, חיים או רכוש מחוץ לגדר המפעל/מתקן.	"מפעל/מתקן מסוכן"
כהגדרתו בתמ"א 35.	"מרכז תחבורה"
מערכת תחבורה עתירת נוסעים (להלן: "מתע"ן"), מסילתית או שאינה מסילתית, בעלת קיבולת נוסעים גדולה, הפועלת בתדירות גבוהה.	"מתע"ן - מערכת תחבורה עתירת נוסעים"
כמשמעותו בתמ"א 35.	"נספח נופי- סביבתי"
מסמך תכנון הבודק את הסיכונים הבטיחותיים שעלולים לגרום בסביבתם ייצור, שימוש, אחסון, או שינוע של חומרים מסוכנים.	"סקר סיכונים"
מסמך הקובע קריטריונים מנחים לביצוע הערכת סיכונים הנובעים מרעידות אדמה באתר נתון והקובע עקרונות תכן לתכנון ועמידות מבנים המחזיקים בחומרים מסוכנים, במקרה של רעידת אדמה.	"סקר סיסמי"

כהגדרתו בתמ"א 35.	"צמוד דופן"
כהגדרתו ב"חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד – 2004".	"קו החוף"
מנהרות ובתי רשת פריקים לקירוי עונתי של גידול צמחי.	"קירוי צמחי"
קריטריון לרמת סיכון ודרך חישובו שייקבעו מעת לעת על ידי הגורמים המוסמכים.	"קריטריון קבילות לרמת סיכון מחומ"ס"
כהגדרתה בתמ"א 35.	"רצועת נחל"
כהגדרתו בתכנית מתאר ארצית לפריסת שדות התעופה - תמ"א 15.	"שדה תעופה"
כהגדרתו בתמ"א 35.	"שטח מיועד לבינוי"
כהגדרתו בתמ"א 35 ולמעט דרכים ומסילות ברזל.	"שטח פתוח"
כהגדרתם בתמ"א 35.	"שירותי תיירות"
תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת.	"תכנית"
תכנית החלה על כל שטח שיפוטה של רשות מקומית או על חלק משמעותי ממנו, או תכנית לישוב בתחומי מועצה אזורית החלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בישוב, תחשב כתכנית כוללת לישוב.	"תכנית כוללת לישוב"
לעניין זה תחשב כתכנית כוללת לישוב, גם תכנית לכל אחד משלושת מקבצי הבינוי במועצה המקומית בסמ"ה (ברטעה, מעויה, עין א-סהלה), או לכל אחד מחמשת מקבצי הבינוי במועצה המקומית מעלה עירון (ביאדה, מושריפה, מצמוץ, זלפה, סאלם).	
1. בכל מקום בו נקבעה הגדרה או הוראה על פי תכנית ארצית הכוונה היא לתכנית הארצית על שינויה.	
2. מונח שלא הוגדר מפורשות בתכנית זו תהיה נודעת לו המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה אלא אם משתמעת כוונה אחרת.	

3. מטרות התכנית והתכנון

3.1 מטרות התכנית

1. קביעת ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות המתאר הארציות ומדיניות התכנון הארצית בתחום המחוז.
2. קביעת התנאים לפיתוח בר-קיימא למען הדורות הבאים.
3. קביעת ההוראות והתנאים הדרושים להכנתן ולאישורן של תכניות במסגרתן ייקבעו ייעודי הקרקע ופריסת התשתיות במטרה להבטיח את התנאים הדרושים לפיתוחו של המחוז.
4. קביעת הוראות לעניין ייעודי הקרקע תוך שמירה על ערכי טבע, נוף ומורשת, איכות הסביבה, קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
5. קביעת הוראות ותנאים שיאפשרו את שדרוג איכות החיים העירונית ושיפור איכות הסביבה בכל ייעודי הקרקע והוראות לעניין מערכות תחבורה ותשתית.
6. קביעת הוראות למעקב, עדכון ובקרה אחר ביצוע תכנית זו.

3.2 מטרות התכנון

1. יצירת התנאים הנאותים לתפקודו היעיל ולפיתוחו הפיסי, הכלכלי והחברתי של המחוז תוך חיזוק מעמדו של מטרופולין חיפה כמטרופולין הצפוני של ישראל.
2. מתן מענה לצרכי הבינוי והפיתוח בשטח מחוז חיפה בהתאם לצרכי הפיתוח של האוכלוסייה ולפוטנציאל הצמיחה הכלכלית והתרומה למשק.
3. כיוון תהליכי גידול האוכלוסייה והתמורות בפריסתה המרחבית תוך מתן עדיפות לדגמי פיתוח עירוניים ולשיתוף פעולה בין יישובים לשם השגת יתרונות לגודל ולהתמחות, ולהבטחת מגוון צורות יישוב ודגמי פיתוח.
4. יצירת התנאים להעלאת רמת החיים ואיכות החיים במחוז חיפה; לצמצום פערים בין קבוצות אוכלוסייה ובין אזורים.
5. ייעול השימוש וניצול הקרקע בשטחים המיועדים לפיתוח, העצמת העירוניות והמבנה העירוני תוך שמירה על רציפות המרחבים העירוניים הבנויים ומניעת פרבור. שיפור איכות החיים העירונית, עידוד ההתחדשות העירונית, הרוויית הבינוי הקיים ושיקומו.
6. שמירה על אורח החיים והנוף הכפרי תוך מניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.
7. פיתוח מתואם של מערכות התשתית והתחבורה וקידום מערכות התחבורה הציבורית, ובעיקר מערכות תחבורה עתירות נוסעים.
8. מניעת מטרדים סביבתיים, מוקדי זיהום ומוקדי סיכון או צמצום תחום השפעתם, במטרה לשקם אזורים פגועים ולמזער את הפגיעה באיכות הסביבה.
9. שמירה על מרחבים פתוחים ורצופים, על ערכי טבע, נוף טבעי, חופים ומורשת ושמירה על עתודות של קרקע ומשאבים אחרים לדורות הבאים.
10. טיפוח האזור כמקור משיכה לתיירות פנים וחוף תוך שימור ערכי טבע ונוף; הבטחת נגישות לחוף הים לציבור הרחב.

4. הנחיות תכנון כלליות

4.1 עריכת תכניות

1. לא יינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, אלא על פי תכנית הכוללת הוראות מפורטות.
2. מוסד תכנון הדן בתכנית, ולמעט תכנית מצומצמת, ישקול את הצורך במענה לתשתיות, למערכות תחבורה ולשטחים לצרכי ציבור, לרבות שטחים פתוחים, בהתייחס לשלבי הפיתוח. בתכנית הגובלת בשטחים פתוחים יישקל הצורך בממשק שבין הבינוי לבין השטח הפתוח.
3. אין בשימושים המפורטים ביעודי הקרקע בתכנית זו כדי למנוע הכללתן של מערכות תשתית, דרכים ומסילות בתכנית.
4. בכל מקום בו נדרשים מסמכים נלווים כגון תסקיר, סקר, מסמך תכנון, נספח או חוות דעת, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. המסמכים יימסרו תוך 21 ימים מיום שנדרשו, אלא אם קבע מוסד התכנון בהחלטתו פרק זמן ארוך יותר. מוסד התכנון רשאי לקבל החלטתו בתכנית אף ללא המסמכים הנלווים אם חלף המועד להגשתם, ובנימוקים שיירשמו.
 - ב. ס"ק א' לעיל לא יחול על דיון בתכנית לפי סעיף 8.4 (חומרים מסוכנים).
 - ג. רשאי מוסד תכנון, ככל הנדרש, בהתייעצות עם הגורמים המוסמכים, לפטור מהגשת מסמכים הנדרשים על פי תכנית זו כולם או מקצתם, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו, ואולם לא יינתן פטור מהגשת מסמכים הנדרשים בסעיף 8.4 לתכנית בתחום אזור תעשייה מיוחד או לתכנית הכוללת ריכוז גבוה של חומרים מסוכנים אלא לאחר קבלת חוות דעת של נציג השר להגנת הסביבה בוועדה המחוזית.

4.2 התחדשות עירונית או התחדשות חלקים ותיקים בישוב

1. בתכנית להתחדשות עירונית או להתחדשות חלקים ותיקים בישוב, ישקול מוסד תכנון בין יתר שיקוליו את הנושאים הבאים על פי העניין:
 - א. טיפול או חיזוק של מבנים רעועים או מסוכנים ובכללם מבנים שאינם עומדים בתקנים לרעידות אדמה, לרבות פינוי מבנים או אזורים ובנייה מחדש.
 - ב. הרווית הבינוי הקיים על ידי תוספת יחידות דיור, הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת שימושים ושטחי בנייה, הסבת שימושים, עירוב שימושים וכדומה.
 - ג. שיפור והשלמת הצרכים הציבוריים, לרבות תחבורה ציבורית ושטחי חנייה.
 - ד. בחינת היקף שטחי הציבור הנדרשים תוך שילוב שימושים ציבוריים וניצול ככל האפשר של שטחים ומבני ציבור קיימים.
 - ה. חידוש והתאמת הדרכים ומערכות התשתית.

4.3 אזור מוטה תחבורה ציבורית

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית באזור מוטה תחבורה ציבורית, המשורת על ידי מתע"ן או הנמצא בסמיכות למרכז תחבורה, לאחר ששקל, בין היתר, את הנושאים הבאים:
 - א. העלאת הצפיפות בשטחים המיועדים לבניה במטרה להעצים ולייעל את השימוש בקרקע;
 - ב. קביעת תקני חניה מופחתים לרבות הסבה של חניונים לסוגיהם לשימושים אחרים;

ג. התאמת שלביות הבנייה והפיתוח בהתייחס לתכנון של מערכות התחבורה לרבות תשתיות ומתקנים הנדרשים למערכות התחבורה.

4.4 ייעול השימוש בקרקע

1. בתכנית ייקבעו כללים בדבר עירוב שימושים, ככל הניתן, תוך קביעת התנאים המתאימים לכך, לאחר ששקל מוסד תכנון את המטרדים, אם צפויים, ואת השפעתם על מגוון השימושים.
2. בתכנית יתאפשר בינוי בתת הקרקע למקלטים, לחניה ולמערכות תשתית כשימושים מועדפים. מוסד תכנון רשאי לאפשר שימושים נוספים ובכללם מסחר, מבני ציבור וכל שימוש אחר שניתן לקיימו בתת הקרקע ובלבד שאין פגיעה בשימושים המועדפים.
3. בתכנית המייעדת שטח לבינוי ניתן לקבוע תנאים לכריית חומרי גלם, לרבות חול וקרקע חקלאית, בטרם השימוש בקרקע ליעוד הקבוע ובלבד שנקבע בתכנית הממשק שבין כריית חומרי הגלם לבין הבינוי והשלביות ביניהם. בהכנת התכנית יילקחו בחשבון ניצול של משאבי הכרייה העודפים ומניעת מטרדים סביבתיים.
4. שטח המיועד לפיתוח בתכנית זו יכול לשמש לעיבוד האדמה כל עוד לא אושרה בו תכנית, ויכול שתכנית לבינוי תכלול הוראות המאפשרות את המשך עיבוד האדמה על פי שלבי ביצועה.

4.5 חקלאות

1. על אף האמור בסעיף 4.1 ס"ק 1, בשטח שנקבע בו השימוש לחקלאות ניתן יהיה להתיר הקמתו של קירוי צמחי מבלי שתידרש לכך תכנית מפורטת.
2. מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת חקלאות:
 - א. יקבע, במידת הצורך, את ההבחנה בין סוגי הפעילות החקלאית בהתייחס לרגישות השטח ולהשפעתה על הסביבה.
 - ב. ישקול את הקמתם של מבנים חקלאיים ו/או מבני שירות חקלאיים, בהתייחס לנושאים הבאים:
 - (1) הבחנה בין שטחים פתוחים ללא מבנים, בהם יותר רק קירוי צמחי, לבין שטחים בהם תותר הקמת מבנים חקלאיים או מבני שירות חקלאיים, ככל הנדרש.
 - (2) הוראות להקמת המבנים, לרבות סוג המבנה שטחי הבנייה, ממדיו, אופן השתלבותו בסביבה הנופית וכיוצ"ב.
 - (3) הנחיות לממשק (ובכלל זה גידור) בין השטחים החקלאיים לבין שימושים אחרים בשטחים גובלים ובכללם שטחים מבונים ושטחים פתוחים ערכיים, לשמירת רציפותם למעבר מטיילים ובעלי חיים, ככל הניתן.
3. ככלל, מיקום מבנה חקלאי יהיה בתחום אזור לפיתוח או בשטח המיועד לבינוי, או צמוד דופן לאזור לפיתוח או לשטח המיועד לבינוי. ואולם, רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמתו של מבנה חקלאי גם אם אינו בתחום אזור לפיתוח או שטח המיועד לבינוי אף אם אינו צמוד דופן לאחר ששוכנע, מנימוקים תכנוניים או אחרים, כי הקמתו מחויבת בשטח הפתוח ובלבד ובחן חלופות מיקום במטרה למזער את פגיעתו, ככל האפשר, בשטחים ערכיים או ברציפות השטחים הפתוחים.

4. ככלל, מבנה שירות חקלאי לא יהיה בשטח חקלאי. ואולם, רשאי מוסד תכנון לאפשר את הקמתו בשטח חקלאי באם הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי. במקרים חריגים רשאי מוסד תכנון לאשר הקמתו באזור חקלאי גם אם אינו צמוד דופן לאחר ששוכנע כי הפעילות החקלאית במקום מחייבת טיפול ראשוני, מידי זמני של התוצרת החקלאית במקום גידולה, שאז יכול שיהיה בשטח חקלאי ובלבד והוגבל היקפו, ככל הניתן.

5. פיתוח

5.1 אזור פיתוח עירוני

מסומן בתשריט כדלקמן:

אזור פיתוח עירוני: בצבע כתום.

שטח לפיתוח מותנה: בסמל של כוכב בצבע שחור על גבי אזור פיתוח עירוני.

אזור פיתוח עירוני המסומן כחופי: בשכבה חצי שקופה של פסים אלכסוניים דקים בצבע כחול התחומה בקו דק בצבע כחול על גבי אזור פיתוח עירוני.

5.1.1 שימושים מותרים

באזור פיתוח עירוני יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתכנית וכנדרש לישוב עירוני.

5.1.2 הוראות והנחיות לתכנית

1. מוסד תכנון הדן בתכנית כוללת לישוב או לחלק משמעותי ממנו, ישקול את הנושאים הבאים, על פי העניין:

א. הטמעת עקרונות פיתוח בר-קיימא;

ב. התייחסות לאופי העיצוב העירוני ולייעול השימוש בקרקע תוך יצירת סביבה עירונית איכותית;

ג. הקצאה של שטחים הנדרשים לשיפור תנאי החיים, התעסוקה והרווחה, ובכללם שטחים לתעסוקה, תיירות, מוסדות, מבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות;

ד. מתן פתרונות דיור מגוונים;

ה. התייחסות למתחמי התחדשות עירונית;

ו. מענה לתשתיות;

ז. הקצאה של שטחים פתוחים לשם שמירת משאבי טבע ונוף;

ח. צמצום מטרדים.

2. בישוב מדגמים 3-5 לפי תמ"א 35, ישקול מוסד תכנון את הצורך בקביעת הוראות שיבטיחו את האפשרות לשמור על החקלאות ועל אורח החיים המבוסס עליה בשילוב עם פיתוח מאפיינים עירוניים.

3. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית להרחבת אזור פיתוח עירוני בתנאים הבאים:

א. נבחנו חלופות לשטח ההרחבה ושוכנע מוסד תכנון כי החלופה בתכנית היא המיטבית.

ב. ההרחבה תהיה בהמשך רצוף וצמוד דופן לאזור הפיתוח של הישוב ומיקומה יישקל על פי הכללים הבאים:

(1) ברצף לאזור פיתוח עירוני שאינו מסומן כחופי;

(2) בשטח ברגישות נמוכה במדרג השטחים הפתוחים;

(3) באופן המונע פגיעה ברציפות השטחים הפתוחים.

- ג. הובטח קיומן של מערכות תשתית נאותות, וניתן מענה לשירותים הנדרשים לציבור, לרבות הקצאת שטחים נדרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.
- ד. ההרחבה משתלבת בסביבה הבנויה.
- ה. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.
4. סך כל השטחים להרחבת אזור פיתוח עירוני לא יעלו על 5% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני לאותו ישוב.
5. על אף האמור בס"ק 4 לעיל, תותר הרחבה העולה על 5% בתנאים הבאים:
- א. ההרחבה מבוקשת במסגרת תכנית כוללת ליישוב.
- ב. סך כל השטח להרחבה לא יעלה על 10% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני לאותו ישוב. ככל שבתכנית כוללת ליישוב בנימינה-גבעת עדה תיועד גבעת האקליפטוס בבנימינה, כולה או חלקה, לשטח המיועד לבנייני, לא יבוא שטח זה במניין האחוזים המותרים להרחבת אזור פיתוח עירוני כאמור.
- ג. נקבעה שלביות ביצוע.
6. בתכנית הכוללת בינוי בהיקף משמעותי החלה בשטח המסומן בתשריט כחופי, והסמוכה לחוף ים:
- א. תינתן עדיפות לשימושים בעלי זיקה אל החוף המיועדים לציבור כגון נופש, בידור, פנאי, תרבות, שירותי תיירות, אכסון מלונאי ושטחים פתוחים, תוך שילובם, ככל האפשר, של שימושים אלה ברקמת המגורים.
- ב. תובטח נגישות מרבית ונוחה של הציבור הרחב אל חוף הים ולאורכו.
- ג. ייקבעו עקרונות עיצוב בהתייחס למאפייני החזותיים והאקלימיים של האזור, לרבות מניעת חזית רציפה, הבטחת נצפות לים והדגשת הקשר והנגישות בין חוף הים לבין העורף הבנוי.

יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

שטח לפיתוח מותנה

7. במקום בו היו מאגרי דלק ומסומן סמל, יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתנאי וצורף לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה והוכח כי ניתן ליעד את השטח לשימושים המוצעים.

פורידיס

8. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית לפיתוח עירוני ביישוב פורידיס, בשטח הכלוא בין דרך מס' 4 הקיימת (המסומנת בתשריט כדרך להסטה בקו מקווקו בצבע אדום) לבין תוואי להסטה דרך מס' 4 מערבה, בתנאי ואשרה תכנית מפורטת לתוואי להסטה הדרך.

כפר ביאליק

9. מוסד תכנון יחליט על הרחבת אזור פיתוח עירוני בשטח שבו חלה, לעת אישור תכנית זו, תכנית זב/71, מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית זו, וללא שהיקף השטחים להרחבה יבוא במניין האחוזים הקבועים בס"ק 4-5 לעיל, בתנאים הבאים:

א. נקבעה לשטח ההרחבה מסגרת מוניציפאלית אחרת ושוכנע מוסד תכנון שהמסגרת המוניציפאלית באזור זה תספק את השירותים הנדרשים לשטח שיועדו שונה.

ב. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.

* עדכון 2016 – תוספת לסעיף 5.1.2 (5) ב' – עפ"י החלטת המועצה הארצית בישיבתה מס' 594 מינון 5.4.16

מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
תכנית מתאר מחוזית
עותק מאושר למתן תוקף
 אושרה בישיבת מועצה ארצית מס' 594
 מתאריך כ"א סיון ה'תשע"ו 5.4.16

5.2 אזור פיתוח כפרי

מסומן בתשריט כדלקמן:

אזור פיתוח כפרי: בצבע בז'.

אזור פיתוח כפרי המסומן כחופי: בשכבה חצי שקופה של פסים אלכסוניים דקים בצבע כחול התחומה בקו דק בצבע כחול על גבי אזור פיתוח כפרי.

5.2.1 שימושים מותרים

- מגורים;
- מוסדות ומבני ציבור;
- חקלאות;
- תעסוקה;
- שימושים נדרשים לשירות הקהילה;
- אכסון מלונאי ושירותי תיירות;
- יחידות קיט;
- שטחים פתוחים;

5.2.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית באזור פיתוח כפרי לאחר ששקל, לפי העניין, את הנושאים הבאים:
 - א. שמירת האופי הכפרי של הישוב, לרבות מבחינת הצפיפות, הבינוי, החזות, איכות הסביבה.
 - ב. מתן מענה לצרכי הישוב הכפרי, תוך שמירה על החקלאות והשימושים הנלווים לה.
2. באזור פיתוח כפרי המסומן בתשריט כחופי ייתן מוסד תכנון עדיפות לשילובם של שימושי תיירות ונופש עם השימושים האחרים, לאחר ששקל את הנושאים הבאים:
 - א. הזיקה בין הבינוי לבין הים והחוף.
 - ב. שמירה על גישה חופשית ומבטים פתוחים מהשטח הפתוח ומאזור פיתוח כפרי אל הים.
 - ג. מזעור הפגיעה בתהליכים אקולוגיים ואקלימיים לאורך החוף.
3. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת תעסוקה באזור פיתוח כפרי בתנאים הבאים:
 - א. גודלו של שטח לתעסוקה בישוב כפרי יהיה פרופורציונלי לגודל האוכלוסייה ברשות המקומית.
 - ב. מוסד התכנון יבחן את היצע התעסוקה במרחב התכנון המקומי בשלמותו או בתחום אחר שיקבע, והוא יהיה רשאי להגביל את גודלו של השטח לתעסוקה משיקולים של מניעת פגיעה בחוסנם הכלכלי של ישובים עירוניים סמוכים, לרבות לעניין היקף המסחר בתחומו.
 - ג. שטחי התעסוקה ייקבעו במרחק העולה על 500 מטרים מקו החוף, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי ראוי לאפשר את השימושים המוצעים בחריגה מכלל זה.

4. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית להרחבת אזור פיתוח כפרי לאחר ששוכנע בצרכי הפיתוח ובהתקיים התנאים הבאים:
 - א. שוכנע מוסד תכנון שלא ניתן למקם את הבינוי המוצע בתחום האזור המיועד לפיתוח.
 - ב. ההרחבה תהיה באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית מאושרת.
 - ג. על אף האמור בס"ק ב' לעיל, ניתן יהיה להרחיב את אזור הפיתוח הכפרי בשטח אחר, אם מוצו כיווני פיתוח חלופיים וצומצמה, ככל הניתן, מידת הפגיעה בשטחים הפתוחים, ובעיקר בשטחים פתוחים כגון שמורות טבע, גנים לאומיים וערוות, וברציפותם.
 - ד. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.
5. תכנית להרחבה משמעותית, שאינה חלה על כל שטחי הישוב, תכלול תשריט נלווה המציג את כלל שטחי הפיתוח של הישוב לצורך בחינת השתלבות ההרחבה בשטח הקיים.
6. באזור פיתוח כפרי, לרבות באזור המסומן כחופי, תותר הקמתן של יחידות קיט הנשענות על מבני המגורים.

5.3 אזור מטרופוליני משולב

אזור מטרופוליני משולב מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים כורדו וכו' לסירוגין, תחום בקו שחור.

5.3.1 שימושים מותרים

- מוסדות ומבני ציבור ;
- תעשייה עתירת ידע, מחקר ופיתוח ;
- תעסוקה ומסחר ;
- מרכז תחבורה ;

וכן כל הנדרש לצורך תפקודו ותפעולו כאזור מטרופוליני משולב למוסדות ציבור ותעסוקה.

5.3.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. התכנית תתייחס לכלל השטח המסומן בתשריט כאזור מטרופוליני משולב, במטרה לייעד את שטחו לצרכים כלל מטרופוליניים ולהעצים את פיתוחו.
2. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, ניתן לאשר תכנית גם על חלק מהשטח, אם שוכנע מוסד תכנון שאין בתכנית כדי לפגוע במטרה הקבועה לעיל והתקבל אישורה של הועדה המחוזית.
3. התכנית תתייחס לנושאים הבאים:
 - א. באזור גלעם: מתן עדיפות לשימושים אשר ישרתו את כלל המטרופולין ויחזקו את גלעין המטרופולין, ובכללם מוסדות ציבור, לרבות בית-חולים, תעשיות עתירות ידע, שימור עתודות קרקע לשימושים ציבוריים נוספים, ככל שיהיו, והכל תוך בחינת האפשרות לעירוב שימושים, אף אם הם כוללים מגורים.
 - ב. באזור עירון: מתן עדיפות לשימושים אשר ישרתו את יישובי מרחב עירון, ובכללם מוסדות ציבור אזוריים, שירותים עסקיים ופיננסיים ותעשיות עתירות ידע, והכל תוך בחינת האפשרות לעירוב שימושים.
 - ג. קביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע.
4. במסגרת התכנית יישקל הצורך בקיומו של הסכם המבטיח תכנון, ניהול והפעלה משותפים של האזור ליותר מרשות מקומית אחת, וכן חלוקת הכנסות בגינו.

5.4 אזור/אתר תעסוקה

מסומן בתשריט כדלקמן:

אזור תעסוקה מטרופוליני מפרץ חיפה ואזורי תעסוקה נוספים: בצבע אפור תחום בקו שחור דק.
אתר תעסוקה: בסמל של ריבוע בצבע אפור תחום בקו שחור.

5.4.1 שימושים מותרים

1. באזור/אתר תעסוקה יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתכנית.
2. באזור התעסוקה במפרץ חיפה יתאפשר ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, מוסדות, מבני ציבור ומסחר.

5.4.2 הוראות והנחיות לתכנית

1. גבולותיו של אתר תעסוקה ייקבעו בתכנית.
2. מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית לאזור/אתר תעסוקה בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. נכללו הוראות בדבר אופיו של אזור/אתר התעסוקה בהתייחס לתמהיל השימושים המוצע והתנאים הדרושים למימושו.
 - ב. נשקלו השימושים המותרים בתכנית והשפעתם על שימושים גובלים ונקבעו התנאים הנדרשים בהתאם לכך.
 - ג. נבחנו ההשפעות העוללות לנבוע ממכלול השימושים המותרים ומיקומם, ובעיקר בין שימושים העלולים ליצור סיכונים או מטרדים לבין שימושים קולטי קהל, ונקבעו, במידת הצורך, ההוראות הנדרשות לשם כך בתכנית.
 - ד. נבחנו הסיכונים והמטרדים הסביבתיים כגון רעש, זיהום אוויר וקרקע ואחסנת חומרים מסוכנים, ונקבעו הוראות והאמצעים למניעתם או לצמצומם.
 - ה. נקבעו ההוראות, ככל הניתן, לשירות האזור על ידי מערכת התחבורה הציבורית.
 - ו. נבחן היקף השימושים למסחר במטרה לעודד את שימושי המסחר במרכזי הערים ולמנוע את פרבורם.
 - ז. בתכנית כאמור תיקבע שלביות פיתוח בהתייחס לשימושים קיימים כדין בתחומה, ואשר אינם תואמים לקבוע בה.
 - ח. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית לתעסוקה בהיקף של 50 דונם או יותר, לאחר ששקל את הצורך בקיומו של הסכם המבטיח תכנון, ניהול והפעלה משותפים ליותר מרשות מקומית אחת, וכן חלוקת הכנסות בגינו. הוראה זו תחול רק על תכנית ראשונה לתעסוקה.
3. מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת מגורים ואכסון מלונאי באזור/אתר תעסוקה יחליט על הפקדתה רק אם שוכנע כי התקיימו התנאים הבאים:
 - א. השימושים הנ"ל מהווים חלק אינטגרלי של יישוב עירוני סמוך, ובכלל זאת לעניין שילובם באוכלוסיית העיר.
 - ב. קיומם של שירותים ציבוריים מספקים במרחק סביר לשירות התושבים או האורחים.
 - ג. צמצום החשיפה למטרדים הנובעים מהפעילות התעסוקתית באזור.

אתר תעסוקה בבאקה אל-גרביה – ג'ת

4. שטחו של אתר התעסוקה המסומן בסמל בבאקה אל-גרביה – ג'ת ייקבע בתכנית, ויכול שיהיה בכל מקום בתחום אזור הפיתוח העירוני של הישובים.

אזורי תעסוקה במועצות אזוריות

5. אזורי תעסוקה במועצות אזוריות יוקמו, ככל הניתן, באזור פיתוח כפרי ו/או באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובתנאי התאמתם לתנאים הקבועים בתמ"מ 6 / 3.
6. בתכנית לאזור תעסוקה במועצה אזורית ייבחנו:
 - א. הצורך באזור תעסוקה בהתייחס לאזורי תעסוקה מאושרים בישובים ובמרחב.
 - ב. הצורך במתן מענה למבני שירות חקלאיים.

5.5 אזור תעשייה מיוחד

אזור תעשייה מיוחד מסומן בתשריט בצבע סגול תחום בקו שחור דק.

1. על השטח המסומן בתשריט כאזור תעשייה מיוחד יחולו הוראותיה של תכנית מתאר ארצית נושאית.
2. על אף האמור לעיל, טרם אישורה של תכנית כאמור, רשאית הועדה המחוזית לקבוע תנאים לאישור תכניות באזור תעשייה מיוחד, בהתייחס לקבוע בתכנית המתאר הארצית לדרום מפרץ חיפה - תמ"מ א' 30 כפי שהומלצה לממשלה על ידי המועצה הארצית – כמסמך מנחה (שתחומה מסומן בתשריט בקו עבה מקווקו בצבע סגול).

5.6 אתר/אזור למוסד

אזור למוסד מסומן בתשריט בצבע חום כהה.

אתר למוסד מסומן בתשריט בסמל של ריבוע בצבע חום.

5.6.1 שימושים מותרים

- מוסדות ומבני ציבור והשימושים הנלווים להם.

5.6.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. גבולותיו של אתר למוסד ייקבעו בתכנית.
2. ביטולו של אזור/אתר למוסד לא יהווה שינוי לתכנית זו.
3. שינוי אזור למוסד לא יהווה שינוי לתכנית זו.
4. הוספת מוסד בשטח פתוח תהווה שינוי לתכנית זו, אלא אם היא מהווה חלק מהרחבת ישוב.
5. אין בסימונם של מוסדות בתשריט כדי למנוע הרחבתם של מוסדות קיימים או כדי למנוע הקמתם של מוסדות נוספים בשטחים המיועדים לפיתוח.

5.7 תמ"א 13 והסביבה החופית

מסומנים בתשריט כדלקמן:

תחום מפרץ חיפה וחופי חיפה וטירת הכרמל: בפסים אלכסוניים עבים בצבע תכלת על רקע המפה ומוקף בקו עבה בצבע תכלת.

תחום תיירות ונופש על פי תמ"א 13 חוף הים התיכון: בשכבה חצי שקופה מנוקדת בצבע בורדו התחומה בקו כחול על גבי ייעודי הקרקע.

תחום הסביבה החופית מסומן בתשריט ובנספח בקו כחול שעליו נקודות בצבע כחול.

1. בתחום מפרץ חיפה וחופי חיפה וטירת הכרמל, כמסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון - תמ"א 13.
2. תכנית באזור המסומן בתשריט כחופי ובתחום תיירות ונופש על פי תמ"א 13, תופקד בתנאי התאמתה לתכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון - תמ"א 13.

5.8 מוקד תיירות כפרי

מוקד תיירות כפרי מסומן בתשריט בסמל של משושה בצבע צהוב ובתוכו עיגול שחור.

5.8.1 שימושים מותרים

- אכסון מלונאי;
- שירותי תיירות;

5.8.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. גבולותיו של מוקד תיירות כפרי ייקבעו בתכנית.
2. באזור פיתוח כפרי וכן בכל מקום בו סומן סמל של מוקד תיירות כפרי בשטחים פתוחים תותר הקמת מוקד תיירות כפרי בתנאים הבאים:
 - א. הבניה תהיה בעלת צביון כפרי ותשתלב באופי הישוב או הסביבה מבחינת שטח, גובה, עיצובה, הנגישות והתשתית הנדרשת לה.
 - ב. יישמר אופיו החקלאי של האזור.
 - ג. מספר יחידות האירוח לאכסון מלונאי לא יעלה על 100.
3. על אף האמור בס"ק 2 לעיל, באזור פיתוח כפרי שבתחומו סומן בתשריט סמל של מוקד תיירות כפרי ניתן לקבוע, כחלק מתכנית כוללת לישוב ובמסגרתה, היקף גדול יותר של יחידות אירוח ובלבד והתקבל אישורה של הועדה המחוזית.
4. באזור פיתוח כפרי שבתחומו לא סומן סמל של מוקד תיירות ניתן יהיה, כחלק מתכנית כוללת לישוב ובמסגרתה, לייעד מוקד תיירות כפרי אם, בנוסף לקבוע בס"ק 2 לעיל, יתקיימו התנאים הבאים:
 - א. שוכנע מוסד התכנון כי קיימים בישוב או בסביבתו מאפיינים תיירותיים.
 - ב. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.
5. תכנית למוקד תיירות כפרי במקום בו סומן סמל בשטחים פתוחים תופקד אם, בנוסף לקבוע בס"ק 2 לעיל, יתקיימו התנאים הבאים:
 - א. על מוקד התיירות הכפרי יחולו הוראות תמ"א 13.
 - ב. שוכנע מוסד תכנון כי הבינוי המוצע משתלב באופי הסביבה.
 - ג. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.

5.9 פארק תיירות

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים צהוב וירוק לסירוגין ומוקף בקו צהוב.

5.9.1 שימושים מותרים

- אכסון מלונאי;
- שירותי תיירות, לרבות שירותי תרבות, בידור, פנאי, נופש וספורט;
- אטרקציות תיירותיות;
- מבני ציבור;
- אזורים להתקהלות ולמופעים תחת כיפת השמיים;
- חקלאות ושטחים פתוחים;
- פעילות הקשורה, לדעת מוסד תכנון, לצביון ולמורשת המקום;

5.9.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית בפארק תיירות בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. התכנית לא תפגע ברציפות השטחים הפתוחים שבמרחב ותכלול התייחסות מפורטת לממשק בינה לבין השטחים הפתוחים הגובלים ולמזעור הפגיעה בהם.
 - ב. בתכנית בפארק חוטם הכרמל יובטח כי עיקר השטח ייועד לשטחים פתוחים במטרה לשמור על מרחב פתוח, גדול ככל האפשר, וייקבעו התנאים לפיהם פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בד בבד עם פיתוח השטחים המיועדים לבינוי.
 - ג. בתכנית בפארק היין יובטח תכנונו של אזור תיירותי איכותי בעל צביון וסגנון המותאמים למורשת הבנייה ולהיסטוריה של המקום, תוך התאמה, ככל הניתן, של השימושים והרכבם היחסי לאופי התיירותי של האזור, ותוך קביעת מפרט סביבתי ועיצובי התואם את אופיו.

5.10 שירותי תיירות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המאפשרת שירותי תיירות בשטחים פתוחים בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. התכנית מאפשרת שירותי תיירות סמוכים לאתר ביקור.
 - ב. הוגש נספח נופי-סביבתי ונבחנו חלופות למיקומם של שירותי התיירות בסמיכות לאתר הביקור, וככל הניתן, מחוץ לשטחים פתוחים ערכיים ושוכנע מוסד תכנון כי:
 - (1) הבינוי המוצע משתלב באופי הסביבה, לרבות מבחינת שטח, גובהו, עיצובו, הנגישות והתשתית הנדרשת לו, ואינו פוגע בצביונו של אתר הביקור.
 - (2) היקף הבינוי לשירותי תיירות בשטחים פתוחים לא יעלה על 500 מטרים רבועים.

5.11 נופש בחיק הטבע

5.11.1 שימושים מותרים

- שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים;
- מתקנים פתוחים לספורט, פנאי ונופש בחיק הטבע, לרבות חניוני לילה (קמפינג);

5.11.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המאפשרת שימושים לנופש בחיק הטבע בשטחים פתוחים, בתנאים הבאים:
 - א. הוגש למוסד התכנון נספח נופי-סביבתי, נבחנו חלופות והוא שוכנע כי השימושים המוצעים משתלבים בסביבתם וכי לא תיגרם פגיעה בערכיות השטחים הפתוחים או ברציפותם.
 - ב. מיקומו יהיה ככל הניתן בשולי ישוב ובסמיכות לדרכים ותשתיות קיימות תוך העדפת מיקומו באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

5.12 בית עלמין

בתי עלמין מסומנים בתשריט בצבע צהוב שעליו משבצות בצבע ירוק.

5.12.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. על בתי עלמין יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין - תמ"א 19.
2. בתכנית תינתן עדיפות למיקום בתי עלמין בשטחים המיועדים לפיתוח בתכנית זו ולפתרונות של קבורה רוויה.
3. תכנית להרחבת בית עלמין המסומן בתשריט או המאושר בתכנית בשטח פתוח, תופקד בתנאים הבאים:
 - א. שוכנע מוסד תכנון כי נדרשת הרחבתו על אף קיומם של בתי עלמין אזוריים קיימים או מתוכננים.
 - ב. התכנית המוצעת משתלבת בסביבתה ואינה פוגעת בערכי טבע ונוף.
4. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית לבית עלמין חדש בתנאי אישור הועדה המחוזית.
5. על תכנית לבית עלמין אזורי חדש בשטחים פתוחים יחולו ההוראות הבאות:
 - א. הוגש נספח נופי-סביבתי.
 - ב. התכנית חלה באזור המיועד לפיתוח בתכנית זו או בצמידות דופן לו או באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח וככל הניתן מחוץ לשטחים פתוחים ערכיים, במטרה לצמצם את מידת הפגיעה בערכי טבע ונוף וברציפות השטחים הפתוחים.
 - ג. מיקומו ייקבע ככל האפשר בנגישות לתשתיות קיימות.

6. שימור

6.1 שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף, יער ויעור

מסומנים בתשריט כדלקמן:

- גן לאומי: בצבע ירוק-תכלכל שעליו משבצות אלכסוניות מרווחות בצבעים כחול ולבן.
- שמורת טבע: בצבע ירוק-תכלכל שעליו משבצות אלכסוניות מרווחות בצבע ירוק.
- שמורת נוף: בצבע ירוק-תכלכל שעליו משבצות אלכסוניות מרווחות בצבעים צהוב ואפור.
- גן לאומי שנוסף בתכנית זו: בצבע ירוק-תכלכל שעליו משבצות אלכסוניות צפופות בצבעים כחול ולבן.
- שמורת טבע שנוספה בתכנית זו: בצבע ירוק-תכלכל שעליו משבצות אלכסוניות צפופות בצבע ירוק.
- יער ויעור: בצבע ירוק-תכלכל שעליו קווים או משבצות המסמנים את סוג היער לפי תמ"מ 22 כדלקמן:
 - יער נטע אדם במשבצות מרווחות ויער נטע אדם מוצע במשבצות צפופות בצבע ירוק זית.
 - יער טבעי לשימור במשבצות מרווחות ויער טבעי לטיפוח במשבצות צפופות בצבע כתום.
 - יער פארק קיים בקווים אנכיים מרווחים ויער פארק מוצע בקווים אנכיים צפופים בצבע סגול.
 - יער פארק חופי במשבצות כחולות מרווחות.
 - נטיעות בגדות נחלים במשבצות כחולות צפופות.
- יער ויעור בחפיפה עם שמורת נוף: בצבע ירוק-תכלכל שעליו פסים אלכסוניים בצבע צהוב ופסים אנכיים בצבע ירוק זית.
- יער ויעור בחפיפה עם מחצבה: בצבע ורוד ועליו משבצות בצבע ירוק זית.

6.1.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. על גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף ועל שטחי יער ויעור יחולו הוראות התכניות הארציות: תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף – תמ"מ 8, תכנית מתאר ארצית ליער ולייעור – תמ"מ 22, לפי העניין.
2. מוסד תכנון ראשי לשנות ייעודם של גן לאומי או שמורת טבע שנוספו בתכנית זו ליעוד אחר בתנאים הבאים:
 - א. היקף השטח שיייעודו שונה אינו עולה על 1/3 מסך השטח של גן לאומי, שמורת טבע או שמורת נוף כמסומן בתשריט.
 - ב. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.
3. מוסד תכנון ראשי לשנות ייעודם של גן לאומי או שמורת טבע שנוספו בתכנית זו בהיקף גדול יותר מהקבוע בס"ק 2 לעיל ובלבד שהתקבל אישורה של הועדה המחוזית, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:
 - א. היעוד שונה לשמורת טבע, לגן לאומי לשמורת נוף או ליער.
 - ב. היעוד שונה ליעוד אחר בתנאי ונקבע לו שטח חלופי בהיקף דומה לשטח הנגרע, אשר אינו נופל בערכו הסביבתי או הנופי, ובלבד שהשטח החלופי אינו בשטח המיועד לגן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער בתכנית זו.
 - ג. במקרה בו השטח מצומצם בהיקפו ובלבד שהועדה המחוזית נימקה את הצורך וההצדקה לכך בהחלטתה.
4. גן לאומי או שמורת טבע יוכרזו ככאלה על פי תכנית בלבד.
5. בתכנית ניתן לייעד שטחים נוספים לגן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער מעבר לאלה שנקבעו לכך בתכנית זו ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.

6.2 אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק-צהבהב בהיר ותחום בקו שחור.

6.2.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. מוסד תכנון הדן בתכנית באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ישקול בין יתר שיקוליו את התכנית על פי העקרונות הבאים:
 - א. בינוי צמוד דופן ושמירה על רציפות השטחים הפתוחים.
 - ב. העדר פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח, ובכלל זה התאמה לאופייה החזותי של הסביבה מבחינת צורת הבניה הקיימת, צפיפותה, רציפותה ונצפותה.
 - ג. התחשבות בתנאים הנדרשים לקיום החקלאות.
 - ד. הימנעות מפריצת דרכים חדשות.
 - ה. נגישות לתשתיות קיימות כגון מים, ביוט וחשמל.

6.3 שטח פתוח/חקלאי מוגן

מסומן בתשריט בצבע ירוק-כחלחל בהיר ותחום בקו שחור.

6.3.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. על שטח פתוח/חקלאי מוגן יחול הקבוע בסעיף 6.2 לעיל.
2. מוסד תכנון הדן בתכנית בשטח פתוח/חקלאי מוגן ייתן עדיפות לשמירת תפקודו כשטח פתוח בהתייחס לנושאים הבאים:
 - א. שימור, טיפוח או שיקום השטחים הפתוחים בהתאם לאיכויותיהם הטבעיות, הנופיות, הסביבתיות או התרבותיות.
 - ב. המשך הפעילות החקלאית.
 - ג. מתן מענה לנופש בחיק הטבע.

6.4 פארק מטרופוליני

מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה מנוקד בנקודות כחולות, תחום בקו כחול ומתייחס לשלושה פארקים כדלקמן: נחל קישון, נחל חדרה ועירון.

6.4.1 שימושים מותרים

- כל הנדרש לתפקודו של פארק מטרופוליני [להלן: "הפארק"] כשטח פתוח נגיש לציבור, בעל סף כניסה כלל מטרופוליני או אזורי, שבו מתקיימות גם פעילויות לפנאי ונופש:
- שטחים פתוחים, לרבות גופי מים וחקלאות;
 - מבנים ומתקנים לצרכי ספורט, תרבות, בילוי, בידור, הסעדה, לרבות אולמות וגני אירועים וכן מבנים ומתקנים לתחזוקת הפארק;
 - שטחים להתקהלות המונים, לרבות לצרכי מופעים וירידים;
 - מסלולי טיול, שבילים דרכי גישה וחניה לציבור המשתמשים בפארק;
 - מסחר בזיקה ישירה וכשימוש נלווה לשימושים בפארק;

6.4.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. ייערך מסמך מדיניות בראייה כוללת לכל תחום הפארק, אשר יאושר על ידי הועדה המחוזית, במסגרתו יובטח כי לפחות 85% מסך השטחים הנכללים בתחום הפארק יהיו שטחים פתוחים.
2. מסמך המדיניות לפארק יכלול את הנושאים הבאים:
 - א. בחינת צרכי הפנאי והנופש של האוכלוסייה.
 - ב. הגדרת התנאים לאישור תכניות, לאחר שנקבעה חלוקתו של הפארק למתחמים וככל הנדרש ייקבע אפיונו של כל מתחם.
 - ג. הגדרת אזורים לשימור בשל ערכיהם הטבעיים והנופיים, קביעת דרגת השימור הרצויה בהם והאמצעים שינקטו להגנה עליהם.
 - ד. קביעת עקרונות בנושאים הבאים:
 - (1) שמירת ערכי טבע, נוף ומורשת.
 - (2) רציפות השטחים הפתוחים.
 - (3) נגישות הציבור הרחב אל הפארק וככל הניתן, מעבר חופשי של הציבור.
 - (4) קביעת העקרונות להמשך הפעילות החקלאית בתחומי הפארק.
 - ה. קביעת עקרונות להקמתם של מבנים לשימושים המותרים בפארק, וקביעת מוקדים בהם ירוכז הבינוי, תוך צמצום, ככל האפשר, של פריסתם והיקפם.
3. מוסד תכנון הדן בתכנית בפארק יחליט על הפקדתה בתנאי התאמתה למסמך המדיניות וייקבעו בה הוראות בנושאים הבאים:
 - א. התכנית חלה על כל שטחו של המתחם, אלא אם אישרה הועדה המחוזית אחרת, בנימוקים שיירשמו.
 - ב. הממשק שבין השטחים הפתוחים לבין הבינוי.
 - ג. התייחסות להמשך הפעילות החקלאית בשטח.
 - ד. קביעת שלביות פיתוח ובכלל זה התנאים לבניה בד בבד עם הבטחת השטח הפתוח.
 - ה. תכסית הבינוי, לרבות דרכים וחניות, לא תעלה על 15% מסך שטחה של התכנית, אלא אם אושרו בתחום הפארק תכניות המבטיחות את ייעודו של שטח בהיקף של 85% כשטח פתוח לפארק.
4. על אף הקבוע לעיל, ניתן יהיה לאשר תכנית לחלק משטח הפארק אף אם טרם הוכן מסמך מדיניות כאמור בתנאים הבאים:
 - א. שוכנע מוסד תכנון כי קיימת חשיבות מיוחדת או דחיפות לקידומה.
 - ב. שוכנע מוסד תכנון שהתכנית משתלבת במטרות הפארק ואין בה כדי לפגוע בעיקר תפקודו כשטח פתוח.
 - ג. התכנית תכלול בינוי בתנאי ונדרש לתפקוד הפארק ובלבד שהיקפו מצומצם ככל הניתן.
 - ד. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.
5. רשאי מוסד תכנון לאשר תכניות הרחבה למתקני טיפול בשפכים הגובלים בפארק נחל קישון או בפארק נחל חדרה, בתנאי ושוכנע שמוצו, ככל שניתן, האמצעים הטכנולוגיים לניצול יעיל של השטח ולצמצום ההשפעות הסביבתיות על הפארק האמור.

6.5 שטח פתוח עירוני

שטח פתוח עירוני מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בקו שחור.

6.5.1 שימושים מותרים

- שטחים פתוחים;
- חקלאות;
- נופש בחיק הטבע;
- מבנים ומתקנים לצרכי ספורט, תרבות, בילוי, בידור והסעדה, לרבות אולמות, גני אירועים ושטחים למופעים רבי משתתפים בשטח פתוח;

6.5.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. תכנית בשטח פתוח עירוני נועדה לשמש כחיץ של מרחב בעל אופי פתוח בין אזורים מבונים ולייעד שטחים שיאפשרו הקמת פארקים עירוניים לשם שיפור איכות החיים העירונית.
2. בתכנית החלה בשטח פתוח עירוני ישקול מוסד תכנון את הנושאים הבאים:
 - א. שמירה על משאבי טבע, נוף ומורשת ייחודיים הנמצאים בתחומם ובסמוך להם.
 - ב. שמירה על רציפות השטח הפתוח.
 - ג. מתן מענה להעלאת רווחת החיים העירונית.
 - ד. מתן נגישות לציבור לשטח פתוח עירוני באמצעות שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים, ולרבות באמצעות קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור.
3. מוסד תכנון הדן בתכנית החלה בשטח פתוח עירוני הכוללת בינוי יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:
 - א. שוכנע מוסד התכנון שהבינוי המוצע משתלב בשטח הפתוח ואינו פוגע ברציפותו ובמעבר חופשי של הציבור.
 - ב. תמונע פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת הכלולים באזור או הגובלים בו.
 - ג. היקף הבינוי לא יעלה על 2% מהשטח הפתוח העירוני שבתחום אותו ישוב.
 - ד. על אף האמור בס"ק ג' לעיל, רשאי מוסד תכנון לחרוג מהיקף הבינוי לאחר ששוכנע כי קיים מענה לפארק עירוני והתקבל אישורה של הועדה המחוזית שנימקה את החלטתה.

6.6 גיא (וואדי) שמור/רצועת שיפולי ההר

מסומנים בתשריט כדלקמן:

גיא (וואדי) שמור: בקו ירוק מקווקו וחץ ירוק בקצהו.

רצועת שיפולי ההר ומרגלותיו: כשכבה מנוקדת חצי שקופה בצבע ירוק התחומה בקו ירוק עבה על גבי אזור פיתוח עירוני.

6.6.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. בתכנית החלה במקום בו קיים סימון סכמתי של גיא שמור או רצועת שיפולי ההר ישקול מוסד תכנון את הנושאים הבאים:
 - א. מניעת פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת ייחודיים.
 - ב. שמירה על רציפות השטח הפתוח.
 - ג. מתן נגישות לציבור באמצעות שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים.

6.7 רצועת נחל

מסומנת בתשריט בשני קווים מקבילים בצבע ירוק וביניהם פס בצבע תכלת.

6.7.1 שימושים מותרים

- שטחים פתוחים טבעיים;
- חקלאות;
- נופש בחיק הטבע;
- שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים;

6.7.2 הוראות והנחיות לתכניות

1. בתכנית לרצועת נחל ייקבעו הוראות לשמירת הנחל ולשיקומו, לשמירת מערכותיו הטבעיות והנופיות ולטיפוח ערכי טבע ונוף לאורכו; לשימור בתי הגידול שבו ולמעבר בעלי חיים לאורכו ובסביבתו; לייצוב גדותיו ולעיצובן; ולתפקודו כציר ניקוז, תוך מניעת זיהומים.
2. התכנית תקבע את היקף השימוש ברצועת הנחל לנופש בחיק הטבע, ותכלול הוראות בדבר שמירת זכות המעבר של הציבור אל רצועת הנחל ולאורכו, לרבות הסדרת צירי טיול להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
3. בתכנית ייקבעו תנאים למתן היתרי בנייה שעניינם מניעת זיהום הנחל.
4. ברצועת נחל העוברת או הגובלת באזור פיתוח עירוני רשאי מוסד תכנון לקבוע גם שימושים המותרים בשטח פתוח עירוני.
5. הוראות סעיף זה לא יחולו על מובל סגור.

6.8 חוף רחצה

חוף רחצה מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום בקו שחור.

6.8.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. על חוף רחצה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לחופים – חוף הים התיכון – תמ"א 13.
2. בתכנית לחוף רחצה ייקבעו ככל האפשר שימושי קרקע שאינם בזיקה ישירה לים, לחוף ולציבור וכל פיתוח בתחומה ייעשה תוך שמירה מרבית על ערכי הטבע, הנוף והמורשת בחוף ולאורכו.
3. השימושים יהיו בזיקה לחוף הרחצה, במספר מצומצם של מוקדי פיתוח, תוך הבחנה בין חוף עירוני שבו יכול שהשימושים יהיו אינטנסיביים לבין חוף רחצה כפרי שבו רמת הפיתוח תהיה אקסטנסיבית.
4. תובטח גישה של הציבור לחוף, לרבות באמצעות תחבורה ציבורית, ועל ידי קביעת הסדרי חניה המצמצמים את הפגיעה בחוף ובמשאביו הטבעיים.

6.9 חוף מוגן

מסומן בתשריט בצבע תכלת שעליו פסים אלכסוניים דקים בצבע כחול כהה, תחום בקו כחול.

6.9.1 שימושים מותרים

- שטחים פתוחים טבעיים;
- מתקנים ותשתיות הנחוצים לשם הגנה על החוף, תחזוקה ו/או שיקום של משאבי הטבע המקומיים;
- שבילי גישה וטיול;

6.9.2 הוראות והנחיות לתכניות

בתכנית יושם דגש על שימור החוף והגנה על ערכי טבע, נוף ומורשת בתחומו ולאורכו וייקבעו הוראות לשיקום וטיפול אזורי החוף על מנת לשמר ולשחזר את ערכיותם ומשאביהם.

6.10 בריכות תעשייתיות

בריכות תעשייתיות מסומנות בתשריט בצבע כחול ותחומות בקו בצבע כחול. בתכנית יותר שינוי ייעודו של שטח זה לשטח פתוח אחר, בהתאם להוראות תמ"א 13.

6.11 כרייה וחציבה

אתרי כרייה וחציבה מסומנים בתשריט בצבע ורוד תחום בקו בצבע שחור. בנספח מסומנים כדלקמן:
אזור כרייה ומספרו: בפסים אלכסוניים בצבע סגול מוקף בקו עבה בצבע בורדו ובתוכו מספר בצבע שחור.
אזור חציבה ומספרו: בשטח בצבע סגול מוקף בקו עבה בצבע בורדו ובתוכו מספר בצבע שחור.
תחום השפעה של אזור חציבה: בקו בצבע בורדו.

6.11.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. על אתרי כרייה וחציבה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי כרייה וחציבה, לחומרי גלם לבנייה ולסלילה - תמ"א 14.
2. הסדרת פני השטח של אתר כרייה או חציבה או שיקומו, לאחר מיצוי חומר הגלם או הפסקת פעילות הכרייה והחציבה בו, ויעוד שטחו לפעילויות של פנאי ונופש תוך שמירת מרבית שטחו כשטח פתוח, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
3. לעת הסדרת פני השטח באתר כרייה וחציבה או לצורך שיקומו רשאי מוסד תכנון לאשר בו תכנית להטמנת פסולת יבשה בהתאם לקבוע בתכנית המתאר הארצית לפסולת מוצקה - תמ"א 16/4.

6.12 מכלול לשימור ואתר לאומי

מכלול לשימור מסומן בתשריט בכוכב בצבע צהוב.
אתר לאומי מסומן בתשריט בכוכב בצבע ירוק בהיר.

6.12.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים בנספח המידע כוללת את פירוט מכלולי השימור והאתרים הלאומיים.
2. מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מכלולים לשימור ואתרים לאומיים נוספים על אלו המפורטים ברשימה, ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.
3. אין בהוראות אלה כדי למנוע הוספתם של אתרים בעלי ערך ארכיאולוגי, היסטורי, אדריכלי, תרבותי או דתי, המשמרים את המורשת הבנויה.
4. בתכנית שבתחומה קיים מכלול לשימור, אתר לאומי או אתר המשמר את המורשת הבנויה כאמור בס"ק 2-3 לעיל, ייקבעו, ככל הניתן וככל הנדרש, תנאים והוראות בדבר שימורם, לרבות תיעודם וייעודם. הבינוי והפיתוח המוצעים בתכנית לאתר כאמור יתייחסו לאופיו ולערכים אותם הוא מייצג.

6.13 אתרי מלחמת העצמאות

מסומן בתשריט בכוכב בצבע כחול.

על אתרי מלחמת העצמאות במחוז חיפה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי מלחמת העצמאות - תמ"א 21.

6.14 אתרי הנצחה במחוז חיפה

מסומן בתשריט בכוכב בצבע אדום.

על אתרי הנצחה במחוז חיפה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי הנצחה – מחוזות ירושלים וחיפה - תמ"א 29.

7. תחבורה

7.1 מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מתע"ן לאחר ששקל את הנושאים הבאים:
 - א. קישוריות ושילוב מיטבי של כלל אמצעי התחבורה באזור, לרבות אוטובוס, רכבת, רכבת תחתית, רכבת קלה או רכבל.
 - ב. קביעת נתיבים שמורים למתע"ן ולאמצעי תחבורה ציבורית אחרים.
 - ג. מיקום מגרשי חנה וסע, תחנות לאיסוף ולהורדת נוסעים ואזורים לתחזוקה ולתפעול של אמצעי תחבורה.
 - ד. מניעת מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

7.2 מרכז תחבורה

מסומן בתשריט ובנספח בסמל של ריבוע בצבע ירוק מותחם בפס שחור ובתוכו ריבוע שחור.

7.2.1 שימושים מותרים

שימושים ראשיים

- מתקנים, מבנים ורציפים להעלאה ולהורדה של נוסעים, לרבות תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקני שירות ומשרדים להפעלת התחנה;
- מתקנים הדרושים לנוחות ולבטיחות הנוסעים, כגון מעברים להולכי רגל, מתקני הצללה, מתקני כרטוס וכיוצא באלה;
- שטחי חניה;

שימושים נוספים

- משרדים, מסחר ושירותי הסעדה;

7.2.2 הוראות והנחיות לתכנון

1. מיקומו המדויק וגבולותיו של מרכז תחבורה ייקבעו בתכנית.
2. הוספה, שינוי או ביטול של מרכז תחבורה לא יהוו שינוי לתכנית זו.
3. תכנית הכוללת הוספה של מרכז תחבורה בשטחים פתוחים תותנה באישור הועדה המחוזית.
4. בתכנון מרכז תחבורה יושם דגש על נגישות נוחה ועל שילוב וקישוריות בין אמצעי תחבורה.
5. במרכז תחבורה בשטח המיועד לפיתוח בתכנית זו יותרו כל השימושים המותרים באותו יעוד קרקע, ולרבות השימושים הנוספים שלעיל, ובלבד שהשימושים התחבורתיים לא ייפגעו.
6. תכנית למרכז תחבורה בשטחים פתוחים תכלול שימושים ראשיים. שימושים נוספים יותרו כשימושים נלווים לשימושים הראשיים.
7. בתכנית למרכז תחבורה ייקבעו הוראות לצמצום מטרדים סביבתיים.

7.3 דרכים ומסילות ברזל

סימונים בתשריט ובנספח כלהלן:

- דרך מהירה: בשני קווים אדומים שביניהם פס לבן, והתחומים בקו שחור דק.
- דרך פרברית מהירה: בקו אדום עבה התחום בקווים שחורים דקים.
- דרך ראשית: בשני קווים דקים אדומים שביניהם קו לבן דק והתחומים בקו שחור דק.
- דרך אזורית: בקו אדום דק התחום בשני קווים שחורים דקים.
- דרך במנהרה: בסוגריים מרובעים אדומים בתחילתה [ובסופה] שביניהם שלושה קווים אדומים דקים.
- דרך נופית: בנקודות ירוקות בצמוד לסימון הדרך לפי סיווגה.
- דרך להסטה: בקו מקווקו דק בצבע אדום.
- מסילת ברזל: בקו מקווקו בצבע שחור ולבן לסירוגין, תחום בקו שחור דק משני צדדיו.
- מסילת ברזל במנהרה: בסוגריים שחורים מרובעים בתחילתה [ובסופה] שביניהם שלושה פסים בצבע שחור.
- רכבל: בקו דק מקוטע בצבע אדום, כשבין מקטעיו נקודות כחולות.
- מחלף: בעיגול בצבע אדום שמסביבו שני עיגולים דקים בצבע אדום.
- מחלפון: בריבוע אדום קטן מוקף בשני עיגולים אדומים על רקע לבן.

7.3.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. על דרכים יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים – תמ"א 3.
2. על מסילות ברזל יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל - תמ"א 23.
3. מוסד תכנון הדרך בתכנית לתוואי דרך 653 מצפון לבנימינה, יחליט על הפקדתה לאחר ששוכנע בדבר נחיצות התוואי ולאחר בחינתן של חלופות, ובכלל זאת חלופה לתוואי מדרום לבנימינה. מוסד התכנון יכלול בין שיקוליו את השתלבות התוואי בסביבתו ובנוף, את הצורך במניעת כפילות לדרך קיימת ואת מניעת הפגיעה בשטחים פתוחים בהתייחס, בין היתר, לרצועת נחל תנינים ולשיפולי דרום רכס הכרמל.
4. מוסד תכנון הדרך בתכנית לתוואי המסילה בבנימינה, יחליט על הפקדתה לאחר בחינתן של חלופות, שבמסגרתן תיבחן גם חלופה להסטת המסילה מערבה, בצמוד לדרך מספר 4 בין בנימינה לאור עקיבא, במטרה לתת מענה של תחבורה ציבורית המשלבת מרכז תחבורה, דרך ארצית ומסילה.
5. אין בקבוע בתכנית זו כדי למנוע הוספה, ביטול או שינוי של מנהרות וגשרים, כפי שייקבע בתכנית.
6. מוסד תכנון הדרך בתכנית לדרך או למסילה העוברת או הגובלת בגנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף או יערות יקבע את התנאים לשיקום שולי הדרך, ולשילוב חזותי של הדרך עם סביבתה.

7.4 אתר לשדה תעופה

אתר לשדה תעופה מסומן בתשריט ובנספח בסמל של מטוס בצבע שחור בתוך עיגול בצבע שחור.

- תכנית לשדה תעופה תיערך על פי הקבוע בהוראות תכנית המתאר הארצית לפריסת שדות תעופה - תמ"א 15.

7.5 תחנות תדלוק

1. על תחנות תדלוק יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק – תמ"א 18.
2. מוסד תכנון ייתן עדיפות להקמת תחנות תדלוק באזור המיועד לפיתוח.
3. מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת תחנת תדלוק באזור שאינו מיועד לפיתוח יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:
 - א. שקל את הצורך בהקמתה ושוכנע שאין פגיעה בערכי טבע ונוף וברציפות השטחים הפתוחים.
 - ב. בתכנית החלה בשטחים המסומנים ברגישות נופית-סביבתית גבוהה ע"פ תמ"א 35, התקבל אישור הועדה המחוזית, אלא אם נדרש אישור המועצה הארצית ע"פ תכנית אחרת.
 - ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסד תכנון הדן בתחנת תדלוק בשטח פתוח/חקלאי מוגן יבחן חלופות להקמתה בשטחים פחות רגישים, מחוץ לשטח פתוח/חקלאי מוגן, ויחליט על הפקדתה רק אם שוכנע בצורך בהקמתה.

8. תשתיות ואיכות הסביבה

8.1 הוראות כלליות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מערכות תשתית, למעט תשתית מקומית בעלת השפעה מצומצמת, לאחר שבחן את הצורך באחד או יותר מהמסמכים הבאים: מסמך סביבתי, סקר סיסמי, סקר סיכונים, תסקיר השפעה על הסביבה, לפי העניין והוראות כל דין. נכללו רכיביו של מסמך אחד במסמך אחר המוגש עם התכנית, לא יידרש כפל מסמכים.
2. בשטחים פתוחים או בשטחים המיועדים בתכנית למכלול לשימור או לאתר לאומי ישקול מוסד תכנון, בבואו להפקיד תכנית הכוללת מערכות תשתית, את הצורך בבחינת חלופות למיקומן של מערכות התשתית במטרה למנוע פגיעה בערכי טבע, נוף ומורשת. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של התכנית לאחר שבחן את המסמכים וקבע את ההוראות הנדרשות.
3. ככל שסביר וניתן, יוטמנו קווי תשתית בתת הקרקע.
4. על אף האמור בס"ק 3 לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר בתכנית קווי תשתית מעל הקרקע בתנאים הבאים, כולם או מקצתם:
 - א. שוכנע מוסד תכנון כי מבחינה הנדסית, טכנולוגית או פיזיקלית יש להקים מעל הקרקע.
 - ב. שילוב עם שימושים אחרים.
 - ג. מזעור המגבלות שיטילו על סביבתם, כך שלא יהוו מטרד לשימושים סמוכים.

8.2 שילוב תשתיות

מסדרון לשילוב תשתיות מסומן בנספח בצבע ירוק שעליו משבצות אלכסוניות בצבע כחול.

1. רשאי מוסד תכנון לדרוש הצגת חלופות לדרכים ולמערכות תשתית לצורך ייעול השימוש בקרקע ולצמצום המגבלות הסביבתיות, במסגרתן תיבחן האפשרות לשילוב תשתיות, ובעיקר להכללת קווי תשתית ברצועת דרך או ברצועת תשתית אחרת (להלן: רצועה משולבת).
2. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת שילוב תשתיות אם התקיימו התנאים הבאים:
 - א. נערך תסקיר השפעה על הסביבה, נבחנו ההשפעות ההדדיות ברצועה המשולבת ובינה לבין סביבתה מההיבט הנופי, הסביבתי וההנדסי, והוצעו פתרונות לייעול השימוש בקרקע, לרבות על ידי שימוש בפתרונות טכנולוגיים והנדסיים זמינים.
 - ב. נקבע תחום התכנית בהתייחס לרצועה המשולבת והמגבלות הנובעות ממנה.
 - ג. נקבעו, ככל הנדרש, הנחיות לתיאום השלבים לביצוע.
3. הוספה, ביטול או שינוי של רצועה משולבת לא יהוו שינוי לתכנית זו.

8.3 מגבלות פיתוח באזורים חשופים למטרדים סביבתיים

1. מוסד תכנון הדין בתכנית באזור החשוף למטרדים סביבתיים, דוגמת אזורים הסמוכים לאזורי תעשייה, תשתיות נפט, מתקני דלק, תחנות כוח, שדות תעופה, אתרי סילוק פסולת ואתרי כריה וחציבה, יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:
 - א. נערך תסקיר השפעה על הסביבה או סקר סיכונים או מסמך סביבתי הבוחן את מקור המפגע, הזיהום והשפעותיו.

- ב. בחן מוסד התכנון את התכנית על פי ממצאי התסקיר או הסקר או המסמך וקבע את ההוראות למניעתם או צמצומם של מטרדים ומפגעים סביבתיים אלה.
- ג. קבע תנאים לשימושים כדוגמת מגורים, מסחר או שימושים קולטי קהל אחרים, ובכללם איסור הקמתם או הגבלתם, ככל שנדרש.

8.4 חומרים מסוכנים

8.4.1 מסמכי תכנון

1. מוסד תכנון הדן בתכנית המייעדת שטח לשימושים ולמערכות תשתית, שעל פי חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה כוללים ריכוז גבוה של חומרים מסוכנים, יחליט על הפקדתה לאחר שיוגשו לו המסמכים הבאים:
 - א. תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים הבוחנים את המטרדים וגורמי הסיכון בתכנית והמפרטים את האמצעים הנדרשים למניעתם או לצמצומם, לרבות הוראות בטיחות.
 - ב. סקר סיסמי, הבוחן את ההגנות הנדרשות למניעת מפגעים סביבתיים במקרה של אירוע רעידת אדמה והמפרט את האמצעים לטיפול במקרה של אירוע.
2. מוסד תכנון יבחן את התכנית על פי ממצאי התסקיר, סקר הסיכונים והסקר הסיסמי ויקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית, לרבות הוראות לעריכת בדיקות מפורטות נוספות הנובעות מממצאי הסקר הסיסמי כתנאי למתן היתרי בנייה.

8.4.2 מפעל/מתקן מסוכן חדש

תכנית למפעל/מתקן מסוכן חדש תופקד רק אם שטחה כלול בשטח המיועד לאזור תעשייה מיוחד ויחולו עליה הוראות סעיף 5.5 לעיל.

8.4.3 מפעל/מתקן מסוכן קיים

1. מוסד תכנון הדן בתכנית למפעל/מתקן מסוכן, שהוקם לפני אישורה של תכנית זו, אינו כלול בתחום אזור תעשייה מיוחד, והכולל, בין היתר, את השימושים הבאים: מפעלים או מחסנים כימיים או פטרוכימיים, חוות מכלים לאחסון חומרים מסוכנים, מסופים לשינוע ולניפוק חומרים מסוכנים ו/או תחנת מעבר לטיפול בפסולת מסוכנת יחליט על הפקדתה לאחר ששוכנע כי:
 - א. התכנית אינה מוסיפה שימושים למפעל/מתקן הקיים.
 - ב. מטרת התכנית לצמצם את רמת הסיכון והמטרדים בגין המפעל/המתקן הקיים.
2. תכנית כאמור תופקד רק אם נקבעו בה הוראות בעניינים הבאים:
 - א. אמצעים למיגון מקורות הסיכון ולצמצום השפעת הסיכונים, עד למניעה מרבית, בהתייחס לסקר סיכונים שיערך, במסגרתם יובטח כי:
 - (1) המפעל/המתקן המסוכן עומד בקריטריון הקבילות.
 - (2) המפעל/המתקן המסוכן נוקט באמצעים מיטביים לצמצום הסיכונים ולמניעה מרבית של הטלת מגבלות כלשהן מעבר לגבול המגרש.
 - ב. מועדים להפסקת השימוש במפעל/המתקן המסוכן.
 - ג. הוראות לתחזוקת המבנים הקיימים עד לפינויים.
 - ד. שלבים לפינוי המפעל/המתקן ולהסרת המפגעים הסביבתיים וגורמי הסיכון.
 - ה. הוראות לטיפול בקרקע ובמניעת זיהום מי התהום.

8.4.4 תכנית סמוכה לתחום מפעל/מתקן מסוכן

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הסמוכה לתחום מפעל/מתקן מסוכן לאחר שנתקבלה חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולאחר שהתייעץ עם פיקוד העורף.
2. בתכנית כאמור ייקבעו, ככל הנדרש, תנאים או מגבלות סביבתיים או בטיחותיים בגין שימושים אלה, בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

8.4.5 מסדרון חומרים מסוכנים (חומ"ס)

מסומנים בנספח כדלקמן:

מסדרון חומ"ס ראשי קיים: בקו עבה בצבע חום מדבר תחום בשני פסים חומים.
מסדרון חומ"ס ראשי מוצע: בקו עבה בצבע חום מדבר תחום בשני פסים חומים ועליו נקודות חומות.
מסדרון חומ"ס ראשי מוצע במנהרה: בסוגריים חומים מרובעים בתחילתה [ובסופה] שביניהם שלושה פסים בצבעים חום וחום מדבר.
מסדרון חומ"ס לבחינת היתכנות העתקה: בקו עבה בצבע חום מדבר תחום בשני פסים חומים ועליו X בצבע חום.

1. מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת מסדרון של קווי תשתית המשמשים להולכת חומרים מסוכנים במצב של נוזל או גז (להלן: מסדרון חומ"ס), יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:

א. הוגש תסקיר השפעה על הסביבה, אשר כולל גם פרק סיסמי והתייחסות, בין היתר, להגדרת הסיכונים הנובעים ממסדרון חומ"ס ולהשפעה המצטברת של ריכוז חומ"ס.

ב. התכנית תקבע הוראות בנושאים הבאים:

- (1) תחזוקת הצנרת וסימונה.
- (2) אמצעי מיגון ועמידות למקרה של כשל הנדסי, חבלה ורעידות אדמה.
- (3) מערכות לבקרת דליפות, כולל למניעת זיהום.
- (4) קווי בניין ומגבלות על שימושי קרקע סמוכים.
2. הוספה, שינוי או ביטול של מסדרון חומ"ס לא יהוו שינוי לתכנית זו.
3. תינתן עדיפות להעברת קו תשתית חדש לחומ"ס במסדרון חומ"ס קיים.
4. בתכנית למסדרון חומ"ס בתחום אזור תעסוקה מטרופוליני חיפה תיבדק האפשרות להעברת מסדרון חומ"ס באמצעות מנהרת תשתיות.

8.5 אזור למתקנים הנדסיים / אתר למתקן הנדסי

מסומנים בתשריט כדלקמן:

אזור למתקנים הנדסיים: בצבע אפור כהה תחום במסגרת בצבע ורוד.
אתר למתקן הנדסי: בסמל של משולש בצבע אפור כהה תחום במסגרת בצבע ורוד.
על אזור/אתר למתקנים הנדסיים יחולו הוראות תכנית זו ותכניות המתאר הארציות, לפי העניין.

8.5.1 טיפול בשפכים

מתקני טיפול בשפכים מסומנים בנספח כדלקמן:

מתקן טיפול בשפכים קיים: בסמל של משולש בצבע ורוד כהה, תחום בקו בצבע שחור ובתוכו עיגול בצבע שחור.

מאגר קולחים קיים: בסמל של עיגול בצבע ורוד כהה תחום בקו בצבע שחור.
שטח לאיתור מאגרי קולחים: בשטח בצבע ורוד כהה מותחם בקו בצבע שחור.
ציר רצועה אופציונאלי לתכנון מובל קולחים בין אזורי: בקו עבה מקווקו בצבע ורוד כהה.

1. על מתקני טיפול בשפכים יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למשק המים – ביוב - תמ"א 34.
2. תכנית הכוללת מתקן טיפול בשפכים תופקד לאחר שבחן מוסד תכנון את הנושאים הבאים:
 - א. פתרונות משותפים למספר ישובים או רשויות מקומיות לטיפול בשפכים.
 - ב. בשטח פתוח/חקלאי מוגן או בסמיכות לרצועת נחל, התקבל אישור הועדה המחוזית, לאחר שזו שוכנעה שתכנונו נעשה תוך התחשבות מרבית בשמירה על משאבי הטבע ומאפייני הנוף ונימקה את החלטתה.

8.5.2 קווי מים ארציים ומתקני התפלה

מסומנים בנספח כדלקמן:

- קו מוביל המים הארצי: בקו בצבע כחול תחום בשני פסים כחולים.
 - קו מים ארצי לתכנון: בשני קווים כחולים מקבילים שביניהם פס לבן.
 - מתקן התפלה: שטח שקוף התחום בקו כחול ומנוקד בנקודות כחולות.
- על קווי מים ארציים יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, מערכות הפקה והולכה של מים - תמ"א 5/ב/34. על מתקני התפלה יחולו הוראות תמ"א 2/ב/34.

8.5.3 איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום

- שטח איגום והחדרה: מסומן בתשריט ובנספח בכתמים בצבע כחול על רקע לבן ותחום בקו כחול.
- אתר למפעל החדרה קיים: מסומן בנספח בעיגול בצבע כחול תחום בקו כחול עבה ובתוכו עיגול בצבע כחול.
- על איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מים התהום - תמ"א 4/ב/34.

8.5.4 ניקוז

מסומנים בנספח כדלקמן:

- גבול רשות ניקוז: בקו מקוטע עבה בצבע כחול.
 - רצועת נחל: בקו מקוטע עבה בצבע תכלת.
 - יובל/עורק ניקוז משני: בקו מקוטע דק בצבע תכלת.
- על תכנית לניקוז יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לניקוז ונחלים תמ"א 3/ב/34.

8.5.5 פסולת מוצקה

- על אתרים לטיפול ולסילוק אשפה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה - תמ"א 4/16.

8.5.6 חשמל

- מסדרון חשמל קו 400 ק"ו מסומן בתשריט ברשת צהובה ובנספח בצבע צהוב תחום בקו עבה בצבע אפור.
- קווי ומתקני חשמל מסומנים בנספח כדלקמן:
- תחנת כוח: בשטח בצבע אפור מותחם בפסים בצבע צהוב ושחור.
 - תחנת כוח ותחנת מיתוג: בשטח בצבע אפור מותחם בפסים בצבע צהוב ושחור ועליו משבצות בצבע צהוב.
 - תחנת מיתוג: בשטח בצבע צהוב מותחם בפסים בצבע אפור ושחור.
 - תחנת משנה: בסמל של ריבוע אפור מותחם בקו שחור ובתוכו ברק צהוב.
 - קו 400 ק"ו: בקו עבה בצבע אפור, תחום בשני קווים דקים בצבע שחור ועליו נקודות צהובות.
 - קו 161 ק"ו: בקו מקוטע בצבע אפור שבין מקטעיו נקודה צהובה תחומה בשחור.
 - קו 161 ק"ו לביטול והעתקה/הטמנה: בקו מקוטע בצבע אפור שבין מקטעיו X בצבע צהוב.
 - קו 161 ק"ו מוצע: בקו מקוטע בצבע שחור שבין מקטעיו עיגולים צהובים תחומים בקו אדום דק.

1. יותרו כל הקווים, המתקנים והמבנים הדרושים ליצור חשמל, להולכתו, לחלוקתו ולאספקתו ולרבות:

- שטח למעבר קווי חשמל – למתח על ועליון;
 - קו מתח על – 400 ק"ו;
 - קו מתח עליון – 161 ק"ו;
 - תחנת כוח/טורבינות גז;
 - תחנת מיתוג;
 - תחנת משנה;
 - מבנים חיוניים להפעלת המתקן וכל תשתית או מבנה אחרים הנדרשים;
2. על הקווים, המתקנים ורצועת מעבר קווי חשמל יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת חשמל - תמ"א 10.

קווי חשמל

3. איתורו של שטח המיועד לקו מתח עליון ייקבע בתכנית, בהתחשב בטופוגרפיה, בערכי טבע ובמטרדים סביבתיים.
4. הוספה, ביטול או שינוי של קו מתח עליון בתכנית לא יהוו שינוי לתכנית זו.
5. לא יינתנו היתר או הרשאה להקמת קווי מתח עליון אלא בהתאם לתכנית.

בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים

6. מגבלות קווי בניין מקווי חשמל ומרצועות חשמל ייקבעו במסגרת תכנית להקמתם. מקום בו לא אושרה תכנית כאמור, יחליט מוסד תכנון בשימושים גובלים בכפוף למדדים המפורטים בטבלה להלן:

מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

מצייר קו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	1. קו חשמל מתח נמוך:
6.50 מ'	5.00 מ'	2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי:
8.50 מ'	-	בשטח פתוח:
15.50 מ'	11.00 מ'	3. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו בשטח בנוי:
20.00 מ'	-	בשטח פתוח:
35.00 מ'	-	4. קו חשמל מתח על: מעל 161 ק"ו עד 400 ק"ו:

7. למרות האמור בס"ק 6 לעיל רשאי מוסד תכנון לחרוג מהמרחקים המפורטים בטבלה לאחר שהתקבלו חוות דעת חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.

8. בתכנית הכוללת תחנות תדלוק, או מתקני דלק אחרים (כמו אחסון וקווי הולכה), מחסנים לחומרי נפץ או חומרים מסוכנים אחרים, יקבעו המרחקים מקווי החשמל למתקנים על-פי הוראות כל דין ובהעדר קביעת דין, על פי מסמך סביבתי שיוכן לצורך כך.

9. לא תאושר תכנית ולא תינתן הרשאה לקווי חשמל אלא אם נבדקו מרחקי הבטיחות מיעוד לתחנת תדלוק או ממתקני דלק אחרים (כמו אחסון וקווי הולכה), מחסנים לחומרי נפץ או חומרים מסוכנים אחרים על פי כל דין ובהעדר קביעת דין, על פי מסמך סביבתי שיוכן לצורך כך.

תחנות משנה (תחמ"ש)

10. יהא זה בסמכותו של מוסד תכנון לאשר בתכנית הוספה, ביטול או שינוי של תחנת משנה מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, ובהתחשב בתנאים מקומיים, ברציפות השטחים הפתוחים ובצורך למנוע מפגעים בטיחותיים או סביבתיים, ובלבד והתקבל אישורה של הועדה המחוזית.
11. בתכנית המייעדת שטחים לתעסוקה בהיקף העולה על 300,000 מ"ר או שטחים למגורים ו/או תיירות בהיקף העולה על 14,000 יחידות דיור/יחידות אירוח יבחן מוסד תכנון אם נדרש שטח לתחנת משנה, ולמעט כאשר הוצג בפניו פתרון אחר היועצות עם חברת החשמל.
12. מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת תחנת משנה יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:
 - א. הוגש מסמך סביבתי הבודק את השפעותיה של תחנת המשנה על הסביבה.
 - ב. באזור המיועד לפיתוח בתכנית זו ישולבו, ככל האפשר, תחנות משנה במבנים או בתת הקרקע, ויכול שישתלבו במבנים בהם ישנם שימושים נוספים, ובלבד שתינתן עדיפות להקמת תחנות משנה באזורים שאינם מיועדים למגורים ושימושים שאינם קולטי קהל.
 - ג. בשטחים פתוחים תוקם תחנת משנה במבנה סגור, אלא אם שוכנע כי למבנה הסגור אין יתרון מן ההיבט הנופי.

8.5.7 גז פחמני מעובה

מסומנים בנספח כדלקמן:

- תוואי צנרת גפ"מ קיים: בקו עבה בצבע סגול כהה מותחם משני צידיו בפסים שחורים דקים.
אתר גפ"מ קיים: בסמל של ריבוע בצבע סגול כהה תחום בקו בצבע שחור.
אתר גפ"מ קיים לביטול: בסמל של ריבוע בצבע סגול כהה תחום בקו בצבע שחור ועליו סימון של X שחור.
אתר גפ"מ מוצע: בסמל של עיגול בצבע סגול כהה תחום בקו בצבע שחור ובתוכו עיגול שחור קטן.
חלופה לאתר גפ"מ מוצע: בסמל של עיגול בצבע סגול כהה תחום בקו בצבע שחור.
1. על אתרי גפ"מ ועל קווים להובלת גפ"מ יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למשק הגפ"מ, תמ"א 32.
 2. בתשריט סומנו שני אתרי גפ"מ על פי תמ"א 32. תינתן עדיפות לאתר המצוי באזור תעשייה מיוחד על פני האתר המצוי בפארק המטרופוליני.

8.5.8 גז טבעי

מערכת הולכה לגז טבעי מסומנת בנספח בקו בצבע צהוב, מותחם משני צידיו בפסים בצבע שחור.

על מערכת הולכה לגז טבעי ומתקנים נלווים יחולו הוראות תמ"א 37.

9. הוראות כלליות

9.1 יחס לתכניות אחרות

9.1.1 תכנית מתאר ארצית

1. תכנית זו אושרה על פי הוראות המעבר של תמ"מ 35.
2. תכנית זו אושרה על פי הוראות המעבר של תכנית המתאר הארצית לתיירות – תמ"מ 12 / 1. באזור פיתוח כפרי, לרבות באזור המסומן כחופי, בו מסומן מוקד תיירות כפרי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית בהתאם להוראות המעבר הקבועות בסעיף 4.4 בתמ"מ 12 / 1.

9.1.2 תכנית מתאר מחוזית

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מחוזית אחרת שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, תגבר תכנית זו.

9.1.3 הוראות מעבר ותכניות

1. תכנית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
2. תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני יום תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון להחליט על אישורה, אף אם אינה תואמת את הוראות תכנית זו. אולם תכנית כאמור לא תפורסם למתן תוקף אלא אם כן קיים מוסד התכנון דיון בתכנית לאחר אישורה של תכנית זו, נתן אישורו בנימוקים שיירשמו, והתקבל אישורה של הועדה המחוזית.
3. תכניות חדשות חייבות לתאום תכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית מתאר מקומית כמפורט בס"ק 1 ו-2 לעיל, ובלבד שהתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר ששוכנעה כי התכנית המפורטת אינה פוגעת בשטחים פתוחים ונימקה את החלטתה.
4. תכנית זו אינה גורעת מסמכויות מוסד תכנון לקבוע איסורים והגבלות נוספים ומחמירים בתכנית.
5. תכנית מתאר מקומית או היתר שיאושרו על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

9.2 רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות

1. בסמלים שבתשריט יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של אזור לייעוד ושימוש קרקע מסוים. מיקומם המדויק, גודלם וגבולותיהם ייקבעו בתכנית, בכפוף להוראות תכנית זו.
2. סטיות ביחס לייעודי הקרקע, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק מבחינת איתור או גודל השטח וצורתו ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.
3. יותר לסטות מייעודי הקרקע המסומנים בתשריט על מנת למנוע פגיעה בנכסי נוף, טבע, בשטחי עתיקות, באתרים היסטוריים או בבניינים בעלי ערך היסטורי ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

9.3 עמדת נציג רשות הטבע והגנים

רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית החלה על שטח פתוח/חקלאי מוגן, רצועת נחל, חוף רחצה כפרי, חוף מוגן, שמורת טבע ונוף וגן לאומי בתנאי וניתנה לנציג רשות הטבע והגנים, הזדמנות להעביר את עמדתו בנושא.

9.4 שטח ביטחוני

1. בתכנית זו "שטחים ביטחוניים" – מתקנים ביטחוניים, כהגדרתם בחוק, שטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שטחים שלגביהם הוטלו מגבלות על פי החלטה של ועדה למתקנים ביטחוניים או ועדת הערר למתקנים ביטחוניים, לפי פרק ו' לחוק.
2. הוראות סעיף זה יחולו על כל השטחים הביטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת ואולם הן לא יחולו על שטח סגור בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שנסגר לאחר כניסתה לתוקף של תכנית זו אלא אם כן ניתנה הודעה על כך בצירוף הצו והמפה הנלווית אליו למועצה הארצית, לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית, הנוגעות בדבר או אם קבע הרמטכ"ל שטעמי בטחון מחייבים שלא לתת למועצה הארצית, לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית המתאימות הודעה כאמור. בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין הוראות אחרות בתכנית זו, יגברו הוראות סעיף זה.
3. בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים ביטחוניים הוראות אלה:
 - א. במתקן בטחוני, כהגדרתו בחוק, מותרים כל שימוש או פעולה מטעם או לצורכי מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורו, ובלבד שהאישור ניתן לפי פרק ו' לחוק.
 - ב. לא תופקד כל תכנית, לרבות תכנית מפורטת, לפי תכנית זו, החלה על שטחים ביטחוניים, אלא לאחר התייעצות עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (להלן: "נציג שר הביטחון").
 - ג. בכפוף לאמור בס"ק א' לעיל, לא יינתן היתר ולא יבוצעו עבודה או שימוש בשטח ביטחוני, על פי כל תכנית שתוכן על פי תכנית זו, אלא בהתאם לאישור בכתב של נציג שר הביטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו.
 - ד. על החלטת נציג שר הביטחון לפי ס"ק ג' לעיל ניתן יהיה לערור בפני הוועדה למתקנים ביטחוניים במחוז. הייתה הוועדה למתקנים ביטחוניים הגוף המוסמך לתת את ההיתר המבוקש ידון הערר בפני ועדת הערר למתקנים ביטחוניים.
 - ה. לא הודיע נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה על עמדתו או על החלטתו, כאמור לעיל בס"ק ב' ו-ג', לפי העניין, בתוך 60 יום מהמועדים המפורטים בס"ק ה' (1) וה' (2) שלהלן, רשאי מוסד התכנון הנוגע בדבר להפקיד את מהתכנית, או להחליט על מתן היתר בנייה, לפי העניין:
 - (1) לעניין ס"ק ב' לעיל – מהמועד בו התבקשה התייחסותו, או לגבי תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מהמועד בו נשלח לו פרוטוקול של דיון שהתקיים במליאת הוועדה המחוזית לגבי התכנית, לפי המוקדם מביניהם.
 - (2) לעניין ס"ק ג' לעיל המועד בו התבקש אישורו של נציג שר הביטחון.
 - (3) הופקדה תכנית מבלי שקוימה התייעצות כנדרש לפי ס"ק ב' לעיל, אין בכך כדי לפגוע בתוקף החלטת ההפקדה. על אף האמור, אם לא קוימה התייעצות כאמור בס"ק ב' לעיל ודרש זאת נציג שר הביטחון, בתוך תקופת ההפקדה יקיים מוסד התכנון שהחליט על ההפקדה דיון בעמדת נציג שר הביטחון. מצא מוסד התכנון שיש מקום לתקן את התכנית יורה על תיקונה בהתאם. לא קיבל מוסד התכנון את עמדת נציג שר הביטחון יקבע לו תקופה נוספת להגשת התנגדות לתכנית.
 - (4) כל תכנית שתופקד לפי סעיף 3, תכלול את ההוראה שבס"ק 3 ג' לעיל.

- (5) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל רשות הנתונה בחוק להתנגד לתכנית שהופקדה.
4. אין בהוראות תכנית זו ובתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים או תחומיהם ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהם כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו על פי פרק ו' לחוק, בכל שטח שעליו חלה התכנית, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן ביטחוני כשמשמעותו בפרק ו' לחוק.
5. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור לגבי יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראות כל דין.
6. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון, ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח כולו מלהיות שטח ביטחוני.
7. פעולות בניה ופיתוח במתקן ביטחוני ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת או למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף, לצמצום המפגעים הסביבתיים ולהבטחת פתרונות נאותים לתשתיות, לרבות ביוב.

9.5 הוראות מעקב ובקרה

1. מדי פעם בפעם, וככל הניתן אחת לארבע שנים, תבחן הועדה המחוזית במליאתה את השגת יעדי תכנית זו.
2. דיון כאמור ייערך לאחר שלשכת התכנון המחוזית תגיש למליאת הועדה המחוזית דין וחשבון המבוסס על נתונים סטטיסטיים, שיכול שיכללו נתונים לעניין אוכלוסייה, מגורים, תעסוקה, תיירות, שירותי ציבור, תשתיות, חזות עירונית וסביבתית, התחדשות עירונית וגריעה של שטחים פתוחים. הדו"ח יכלול המלצות בדבר צעדים שיש לנקוט.
3. פרוטוקול הדיון של הועדה המחוזית יובא לידיעת המועצה הארצית ויהיה פתוח לעיונו של הציבור.

נספח מדיניות התכנון בתכנית

1. מבוא

מטרתה של תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה – תמ"מ 6 היא לגבש מדיניות תכנון עדכנית ובת קיימא למחוז חיפה בעשורים הבאים, תוך יצירת הבחנה תכנונית בין פיתוח לשימור, וקביעת הנחיות להכנת תכניות אשר יכוונו את הפיתוח לאזורים המיועדים בתחומה לפיתוח, ולשימורם של אזורים אחרים.

תמ"מ 6 הוכנה במקביל להכנתה של תכנית המתאר הארצית לבניה, לפיתוח ולשימור – תמ"א 35. התכנית הופקדה על פי החלטת המועצה הארצית מיום 7.1.03, עוד טרם כניסתה לתוקף של תמ"א 35, יחד עם זאת היא נערכה תוך התייחסות לתמ"א 35 שקודמה במקביל והיא תואמת לעקרונות שנקבעו בתכנון הארצי.

תכנית המתאר המחוזית קובעת הוראות להכנת תכניות מיום אישורה ואילך, תוך הבחנה בין תכניות כלולות לשוב או לחלק משמעותי ממנו לבין תכניות אחרות המפרטות אותה.

תכניות חדשות תתאמנה לקבוע בתכנית זו, ואולם, כעניין של מדיניות, אין התכנית פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום אישורה. ביחס לתכנית שהוחלט להפקידה לפני אישורה של תכנית זו, ואולם טרם אושרה, רשאי מוסד תכנון לאשרה גם אם אין היא תואמת את המדיניות הקבועה בתכנית זו, ובלבד שבחן אותה מחדש ונימק את החלטתו.

בשטחים המיועדים בתמ"מ לפיתוח ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית מתאר מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו, אף אם אינה תואמת תכנית זו, ואולם תכנית מפורטת מכוחה של תכנית מאושרת תידרש לאישורה המנומק של הועדה המחוזית לאחר ששוכנעה כי אין היא פוגעת בשטחים הפתוחים.

2. פיתוח ושימור

תמ"מ 6 נערכה באופן המבטיח את האיזון הנדרש שבין הפיתוח המתאפשר מכוחה לבין שמירת השטחים הפתוחים. המסגרת שנקבעה בתכנית זו מאפשרת קידומן של תכניות במרחב מחוז חיפה באופן ראוי, מאוזן ומושכל.

עתודות הפיתוח שנקבעו בתמ"מ 6 מאפשרות את המשך פיתוחו האורבני של המחוז אף מעבר לשנת 2020 שהייתה שנת היעד שנקבעה בבסיס התכנון, בדגש על הישובים העירוניים. כן מאפשרת התכנית את פיתוחם של הישובים הכפריים, תוך שמירה על אורח החיים והנוף הכפרי ומניעת התפשטות בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.

במקביל התכנית מאפשרת שמירה על השטחים הפתוחים ועל ערכי טבע, נוף, מורשת וחקלאות.

3. אזור פיתוח עירוני

האיזון בין פיתוח לשימור בתכנית זו נעשה על ידי הפניית עיקר הפיתוח לישובים העירוניים, ויעוד רוב השטח בליבו של המחוז כשטחים פתוחים לסוגיהם.

התכנית יוצרת את התנאים לחיזוק המוקד המטרופוליני שבתחומו ימוקמו כל הפעילויות המתאימות לגלעין המטרופולין, והפיכתו למטרופולין הצפוני של ישראל. העצמת מעמדו כמוקד מטרופוליני תהיה על ידי מתן עדיפות לשימושים אשר מוסד התכנון סבור כי קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם מוסדות ציבור וממשל כלל מטרופוליניים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מחקר ופיתוח טכנולוגי ומדעי, תעשיות עתירות ידע, ועתודות קרקע לשימושים ציבוריים נוספים.

התכנית מחזקת את התפקוד העירוני והמשך הפיתוח האורבני על ידי הקצאת שטחים ניכרים לפיתוח, הגדלת הצפיפות של שימושי הקרקע, ייעול השימוש בקרקע והתחדשות עירונית, ויוצרת תנאים לשיפור איכות החיים, לרבות רווחת המגורים והרחבת מגוון השירותים והתעסוקה. התכנית קובעת גבולות פיתוח לישובים עירוניים וכללים להרחבתם בצמידות דופן במטרה למנוע את זחילת הפיתוח וגלישתו לשטחים הפתוחים באופן לא מבוקר.

מדיניות הפיתוח בישובים העירוניים תתבסס על העקרונות הבאים:

- א. התחדשות עירונית, הרוויית הבינוי הקיים ושמירה על איכות החיים בישובים אלה.
 - ב. עידוד השימוש בתחבורה ציבורית ויצירת אזורים מוטי תחבורה ציבורית, שבהם ניתן יהיה להעצים את הבינוי.
 - ג. התאמת היקפי התשתיות והשטחים הפתוחים הציבוריים ושלבויות פיתוחם לצרכי האוכלוסייה במטרה לשפר את איכות החיים.
 - ד. עירוב שימושים והגברת השימוש בתת-הקרקע לשימושים מתאימים.
 - ה. מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- מדיניות התכנון העירונית מעודדת החלת הוראות תכנוניות אלה גם בשטחים המיועדים לבינוי שטרם נבנו או בתכנית הכוללת שינוי מהותי בשטחים מבונים, תוך בחינת השלכותיהם על המרחב הבנוי בו הם מצויים.

4. אזור פיתוח כפרי

תכנית זו שמה דגש על חיזוקו של המרחב הכפרי הנשען על החקלאות בשילוב עם פנאי ונופש ומעודדת פיתוח מבוקר בישובים כפריים בכפוף לקבוע בתמ"מ 35, תוך מתן מענה לצרכי המגורים, חיי הקהילה והפעילות החקלאית ומניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.

התכנית מאפשרת את הפיתוח התיירותי בישובים הכפריים, ומעצימה אותו בישובים לאורך החוף ובכרמל, תוך צמצום הבינוי בשטחים פתוחים והכוונתו לשטחים המיועדים לבינוי בישובים הכפריים או בצמידות דופן להם.

5. תעסוקה

תכנית זו קובעת כמטרה לפתח את הפוטנציאל הכלכלי של מטרופולין חיפה ולהגביר את חלקו של המחוז בתרומה למשק ופורסת את אזורי התעסוקה בתחומי. באזורים אלה תקודם מדיניות משולבת של השלמת בינוי, התחדשות פיזית, תוך התאמת אופי השימושים לתכנית זו, ושיקום ופיתוח סביבתי.

ריכוזם של אזור תעסוקה, אזור מטרופוליני משולב, אזור תעשייה מיוחד והנמלים במרכז המטרופוליני מעצימים את מרכזיותו של גלעין המטרופולין כמוקד תעסוקה, תעשייה ומסחר מגוון ובעל חשיבות כלל ארצית.

באזור/אתר תעסוקה יותרו כל סוגי התעסוקה, תוך עירוב שימושים. מרכזיותו של אזור תעסוקה מפרץ חיפה תודגש על ידי ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, המוסדות ומבני הציבור והמסחר. מגורים ואכסון מלונאי יתאפשרו בתנאי קיומם של שירותים ציבוריים מספקים במרחק סביר וצמצום החשיפה למטרדים סביבתיים.

התנאים לפיתוחו של אזור/אתר תעסוקה ייקבעו בתכנית. עם זאת, המדיניות בתכנית זו היא:

- א. לשפר את הנגישות אל אזורי התעסוקה באמצעות תחבורה ציבורית, תוך מיקומם לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למערכת תחבורה ציבורית.
- ב. להגדיל את אינטנסיביות השימושים וייעול ניצול הקרקע על ידי קביעת אחוזי בניה גבוהים, באופן שבערים מדגם 1-2 לפי תמ"מ 35 ממוצע אחוזי הבניה באזור תעסוקה יעמוד על 200% לפחות; בישובים מדגם 3 - על 150% לפחות ובישובים עירוניים מדגם 4 - על 100% לפחות.
- ג. תכנית לאזור תעסוקה חדש או להרחבת אזור קיים תתבסס על תכנון כולל במסגרתו ייבחנו היצע שטחי התעסוקה ומימוש הבניה בהם בתחום הישוב בו מוצעת התכנית. בתכנית כאמור ניתן יהיה לקבוע את סדר הפיתוח ואת השלבויות הנדרשת.

במועצות אזוריות יתאפשר פיתוח אזורי תעסוקה בכפוף לתנאים הקבועים בתמ"מ 6/3, לאחר בחינת הצורך באזורי תעסוקה חדשים בהתייחס לאזורים מאושרים לתעסוקה ביישובים ובמרחב ולרגישות הנופית-סביבתית של השטח.

באזור מטרופוליני משולב גלעם תינתן עדיפות לשימושים אשר ישרתו את כלל המטרופולין, לרבות תעסוקה ומוסדות ציבור מרכזיים, במטרה להעצים את פיתוחו, כמוקד לשירות כלל יישובי המחוז ואילו באזור מטרופוליני משולב עירון יפותחו, לצד תעסוקה, מוסדות ציבור אזוריים אשר ישרתו את יישובי מרחב עירון.

התכנית מכוונת הקמתם של מפעלים/מתקנים, הכוללים ריכוז גבוה של חומ"ס, באזור התעשייה המיוחד במטרה לצמצם את רמת הסיכון והמטרדים הנובעים מהתעשייה וממתקני התשתית.

6. מוסדות

תכנית זו מעודדת עירוב שימושים ומאפשרת באזור פיתוח עירוני, באזור פיתוח כפרי, באזור מטרופוליני משולב ובאזור תעסוקה לשלב מוסדות ומבני ציבור בהתאם לצורך.

בשטחים הפתוחים סומן סמל של מוסד במקומות בהם קיימים אתרים למוסדות ציבור. התכנית מאפשרת, ביטולם, שינויים או הרחבתם בצמידות דופן.

7. תיירות, נופש ופנאי

תכנית זו קובעת כיעד את חיזוק התיירות ומתירה שימושים תיירותיים בכל היישובים, תוך הכוונתם לאתרים ייחודיים ומגוונים, בדגש על חוף הים והכרמל.

המגמה התכנונית היא לעודד את הקשר והנגישות מהרקמה הבנויה שלאורך החוף אל החוף, ולשלב ברקמת המגורים פעילויות תיירות, נופש ופנאי להן זיקה אל החוף, לרבות יצירת חזית ים פתוחה לציבור.

נכסי המורשת ביישובים מקבלים ביטוי מיוחד בתכנית, המעודדת שימורם של מכלולים לשימור, אתרים לאומיים ומבנים לשימור המורשת הבנויה במטרה להבליט את ערכיהם הארכיאולוגיים, ההיסטוריים, האדריכליים, הלאומיים, הדתיים והתרבותיים.

לאורך חוף הים התיכון מחזקת התכנית את התיירות, תוך צמצום הבינוי בשטחים פתוחים והכוונתו לשטחים המיועדים לבינוי ביישובים הכפריים או בצמידות דופן להם.

בשטחים הערכיים, במרחב הביניים הפתוח, הפיתוח יהיה מינימאלי, זהיר ומבוקר, ובהם מאפשרת התכנית שירותי תיירות בסמוך לאתרי ביקור ובשטחים הפתוחים מתאפשרים שימושים לנופש בחיק הטבע.

התכנית מעגנת את תפקודם של פארק היין ופארק חוטם הכרמל כפארקים מיוחדים לתיירות.

8. שטחים פתוחים

לצד עתודות הפיתוח הקבועות בתכנית זו, נקבעו גם שטחים מגוונים לשימור. השטחים לשימור נועדו לשמירה על המרחבים הפתוחים, רציפותם וערכיותם האקולוגית, ובעיקר בליבת המחוז – במרחב הביניים הפתוח, המשתרע בין חיפה לבין חדרה, שבתחומו רכס הכרמל, רמת מנשה וחוף הים התיכון.

התכנית מגדירה את האמצעים הבאים לקביעת האיזון בין הבנוי לפתוח, ובכלל זה:

- א. יצירת סולם של שטחים פתוחים בעלי דרגות שימור שונות בהתאם לערכיותם ולפריסתם;
- ב. הכוונת תוספת הבינוי לשטחים המיועדים לפיתוח והנחייה לבינוי צמוד דופן;
- ג. קביעת הוראות לשטחים שבהם הפיתוח יהיה מינימאלי, זהיר ומבוקר;

בתכנית זו קיימת הבחנה בין שטחים פתוחים ערכיים מוגנים (שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, יערות וחוף מוגן), לבין שטחים הראויים להגנה בשל ערכיהם כמרחב חקלאי או טבעי (שטח פתוח/חקלאי מוגן, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ורצועת נחל), לבין שטחים פתוחים בעלי זיקה לצרכי הפנאי והנופש של האוכלוסייה (שטח פתוח עירוני, פארק מטרופוליני, חוף רחצה).

התכנית מסמנת את רצועות הנחלים ומטרתה לעודד עריכת תכניות לרצועות נחל לכל אורכן, תוך הגנה על הערכים הסביבתיים, האקולוגיים ושמירה על תפקוד הנחלים כמערכת ניקוז.

9. חופים

מטרת התכנית היא להגן על הסביבה החופית ולאפשר שמירתו של חוף הים כנכס ציבורי בהתאם לעקרונות הבאים:

א. שמירת החוף כשטח פתוח לציבור ובכלל זה הבטחת גישה חופשית לחוף ולאורכו, ושמירת מבטים פתוחים אל החוף והים.

ב. צמצום הפגיעה בסביבה החופית וקביעת הנחיות להגנה על החוף, לרבות רציפותו, ושמירה על משאבי הנוף, הטבע והמורשת שלאורכו, תוך התייחסות לתנאים סביבתיים ואקלימיים לאורך החוף והימנעות משינוי מהותי של אופיו.

שטחי הפיתוח העירוניים והכפריים לאורך החוף מסומנים כחופיים במטרה לשמור, ככל הניתן, על גישה נוחה של הציבור אל החוף ולאורכו ולעודד בתחומם פעילויות ושימושי תיירות, נופש, בידור ותרבות בעלי זיקה לים ולחוף, הפתוחים לציבור, תוך שילובם ברקמת המגורים. ההוראות נותנות עדיפות להרחבת ישוב באזורים שאינם מסומנים כחופיים, במטרה לצמצם את הבינוי לאורך החוף.

התכנית מסווגת את השטחים שלאורך חוף הים כלהלן:

א. שטחי פיתוח המסומנים כחופיים;

ב. חופי רחצה הממוקמים, ברובם, לאורך הפיתוח היישובי;

ג. חופים מוגנים שנועדו בעיקר לשם הגנה על החוף ותחזוקתו או לשיקום של משאבי הטבע המקומיים;

פיתוח חוף רחצה ייעשה בהתחשב בעקרונות הבאים:

א. כל פיתוח בתחום חוף רחצה ייעשה תוך שמירה מרבית על ערכי הטבע, הנוף והמורשת בו ולאורכו.

ב. מספר מוקדי הפיתוח יהיה מצומצם, תוך התאמתם לאופיו הטבעי של החוף או לסביבתו הבנויה.

ג. השימושים יהיו בזיקה לחוף הרחצה, תוך הבחנה בין חוף עירוני שבו יכול שהשימושים יהיו אינטנסיביים לבין חוף רחצה כפרי שבו רמת הפיתוח תהיה אקסטנסיבית.

ד. תכנית לחוף רחצה תכלול הוראות לבניה, לפיתוח ולשיקום נופי תוך התאמת הבינוי והעיצוב לסביבה, על מנת למזער ככל האפשר את הפגיעה בערכי הטבע בחוף.

ה. הסדרי הגישה לחוף רחצה עירוני יעודדו שימוש בתחבורה ציבורית.

ו. שטחי החניה בחוף רחצה עירוני או כפרי יוסדרו בעורף החוף וייקבעו, ככל הניתן באופן שימנע נתק בין החוף לבין החזית הבנויה ובהתחשב באופי הסביבה ובצורך להגן על משאבי הטבעיים של החוף.

10. תחבורה

עידוד המעבר לתחבורה ציבורית והקטנת השימוש ברכב פרטי על ידי פיתוחה של רשת יעילה של תחבורה ציבורית, תוך שימוש במרכיבי תחבורה מגוונים כגון מרכז תחבורה, דרך, מסילת ברזל, לרבות מתע"ן, ומחלפים או מחלפונים, וכן על ידי מתן עדיפות לקביעת נתיבים שמורים לתחבורה ציבורית הם מטרה מרכזית בתכנית זו.

העברת משקל הכובד לתחבורה ציבורית יאפשר את העצמת הבינוי והפחתת תקן החניה באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך ייעול השימוש בקרקע.

התכנית מעודדת בחינת חלופות למיקומם של מרכיבי תחבורה בשטחים פתוחים, במכלול לשימור או באתר לאומי במטרה למנוע פגיעה בערכי חקלאות, טבע, נוף, מורשת וברציפות השטחים הפתוחים וחותרת לצמצומם של מטרדים סביבתיים ונופיים הנובעים משימושי תחבורה.

קטעי דרך או מסילת ברזל העוברים בשטח שיעודו לשמורת טבע, לגן לאומי, לשמורת נוף, או בתחום אזור המוגדר על ידי מוסד תכנון כאזור בעל רגישות נופית, ראוי שיתוכננו כדרך נופית או כמסילה נופית. תכנית כאמור תכלול:

א. שילוב חזותי של הדרך או המסילה עם סביבתה ובכלל זאת שמירה על רציפות הנוף הפתוח כפי שנשקף מהשטחים הפתוחים אל הדרך או המסילה וממנה אליהם.

ב. שיקום מפגעים נופיים שעלולים להיגרם כתוצאה מביצוע הדרך או המסילה.

ג. קביעת מעברים עיליים או תת-קרקעיים לצרכים אקולוגיים, למעבר כלים חקלאיים, למטיילים וכד'.

מרכז תחבורה יוקם, ככל הניתן, בשטח המיועד לפיתוח בתכנית זו. תכנית למרכז תחבורה תפרט את הביקושים למערכות תחבורה בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה או בתחום אחר כפי שיקבע מוסד תכנון. בתכנית כאמור ישקלו הנושאים הבאים:

א. דרכי גישה לרכב פרטי וציבורי.

ב. חניה לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית ומסופים לכלי רכב ציבוריים.

ג. שילוב בין אמצעי התחבורה השונים.

ד. דרכי גישה ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

נמל חיפה מהווה עוגן כלכלי המעצים את מרכזיותה של חיפה כגלעין המטרופולין וכמוקד תעסוקה וסחר מגוון ובעל חשיבות כלל ארצית. פיתוח הנמל, כנמל בינלאומי ראשי ותכנון שדה התעופה, ייקבעו במסגרת תכנית מתאר ארצית.

11. מערכות תשתית

התכנית מאפשרת הקמתן של מערכות תשתית, דרכים ומסילות בכל ייעודי הקרקע, ומחילה את הוראותיהן של תכניות המתאר הארציות על מערכות התשתית, ובמקרים ספציפיים אף מפרטת אותן.

הרגישות הסביבתית והנופית, לרבות חלופות, ייבחנו על פי מסמכי הלוואי, במטרה לצמצם את הפגיעה הנופית-סביבתית ולמנוע, ככל הניתן, מפגעים ומטרדים ממערכות התשתית.

ככלל, קווי תשתית יוטמנו בתת הקרקע, ולמעט במקרים בהם שוכנע מוסד התכנון כי ניתן להעביר את קווי התשתית מעל הקרקע, בין אם מטעמים טכנולוגיים או הנדסיים ובין אם מטעמים אחרים.

המדיניות הארצית לפיה יש לשלב מערכות תשתית ברצועות משולבות, באה לידי ביטוי גם בתכנית זו. התכנית מעודדת את מוסדות התכנון לבחון אפשרות לרצועות תשתית משולבות לעת בחינת חלופות למערכות התשתית, וקובעת תנאים להפקדת תכנית לרצועה משולבת, לרבות בחינה של השפעות הדדיות בין תשתיות ברצועת התשתית המשולבת ובין הרצועה לבין סביבתה.

12. איכות הסביבה

המדיניות הקבועה בתמ"מ זו היא ליצור בתחום המחוז את התנאים לפיתוח בר-קיימא, למנוע מפגעים ומטרדים סביבתיים ולטפל במוקדי סיכון תשתיתיים ותעשייתיים, לרבות אלה הכוללים חומרים מסוכנים, במגמה למנועם או לצמצם את תחום השפעתם.

סל האמצעים של התכנית בכל הנוגע לעידוד הקיימות בתכניות מגוון וכולל בתחומי הנחיות שונות, הפוזרות בהוראות כגון:

א. שמירה על נכסי טבע, נוף, מורשת, חופים ורציפות השטחים הפתוחים, והבטחת גישת הציבור אליהם.

ב. חסכון במשאבי קרקע וייעול השימוש בקרקע, לרבות על ידי עידוד העירוניות, התחדשות עירונית, הרוויית הבינוי הקיים, עירוב שימושים, בנייה בתת הקרקע, בינוי צמוד דופן לתכניות מאושרות לבינוי, קבורה רוויה, ניצול חומרי כרייה וקרקע חקלאית בטרם השימוש בקרקע למטרות פיתוח ושילוב תשתיות.

ג. עידוד המעבר לתחבורה ציבורית על ידי פיתוח צירים ואזורים מוטי תחבורה ציבורית, עידוד השילוב בין אמצעי תחבורה, פיתוח מרכזי תחבורה, ועידוד מוקדים קולטי קהל במרכזי תחבורה או לאורך צירים מרכזיים.

מאחר ובמחוז חיפה בכלל, ובאזור המפרץ בפרט, מרוכזים מפעלים ומתקני תשתית הכוללים ריכוז גבוה של חומרים מסוכנים, וכן מסדרונות להולכת חומרים אלה, מתמקדת התכנית בגיבושה של מדיניות לצמצום המפגעים הסביבתיים ורמת הסיכון הנובעים מהמפעלים, מהמתקנים וממערכות התשתית הנ"ל על ידי ריכוז המפעלים/מתקנים המסוכנים באזור התעשייה המיוחד ועל ידי קביעת תנאים והגבלות על גורמי הסיכון שמטרתם היא עמידה בקריטריון הקבילות לחומרים מסוכנים ומניעה או צמצום של המטרדים והמפגעים הסביבתיים.

בהקשר זה, התכנית מתייחסת לארבעה מצבים וקובעת בהם הוראות, לרבות חובת הכנת מסמכים סביבתיים נלווים כגון תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים וסקר סיסמי, אשר יצביעו על האמצעים למניעת או לצמצום המטרדים והסיכונים הנובעים מהפעילויות המסוכנות:

א. מפעל/מתקן מסוכן חדש מופנה לאזור התעשייה המיוחד, שם נקבעו הוראות סביבתיות מחמירות במסגרת תמ"א 30, אשר טרם אושרה על ידי הממשלה. עד לאישור התמ"א יהוו הוראותיה, כפי שאושרו על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה, מסמך מנחה לתכניות בשטח זה.

ב. התכנית מכוונת להוצאתם של מפעלים/מתקנים מסוכנים מאזורים אחרים בתחום המחוז, וקובעת תנאים להכנת תכניות למפעלים/מתקנים אלה לתקופת הביניים ועד לפינויים, לרבות האפשרות לקביעת מועדים להפסקת השימוש המסוכן.

ג. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות הסמוכות למפעלים או מתקנים מסוכנים, במטרה לצמצם ככל הניתן את השפעת המפעלים/המתקנים המסוכנים על סביבתם.

ד. התכנית קובעת הוראות למסדרונות להולכת חומרים מסוכנים.

רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים

א. מכלולים לשימור

- | | | |
|-----|--------------|---|
| 1. | חיפה | <ul style="list-style-type: none"> ○ המושבה הגרמנית ○ מתחמי הבהאים (הגנים המדורגים, המקדש, בית הקברות, מתחם הצליינות) ○ ואדי ניסנס ○ טיילת פנורמה ○ תל שקמונה ואזור מערות הקבורה ○ מערת אליהו ○ מנזר הכרמליתים ○ סטלה מאריס ○ חורשת הארבעים ○ מחשוף הטוף הוולקני בין הטכניון והאוניברסיטה ○ נחל בן דור |
| 2. | אום אל-פחם | <ul style="list-style-type: none"> ○ מרכז הישוב הוותיק |
| 3. | עתלית | <ul style="list-style-type: none"> ○ חוות אהרונסון ○ שדרת הדקלים ○ שטח הקינון בבריכות הצפוניות ○ נמל עתלית והמבצר הצלבני |
| 4. | זכרון יעקב | <ul style="list-style-type: none"> ○ המושבה ההיסטורית ומבנים ברחובות הסמוכים ○ היקב ○ גן רוטשילד ○ בית לנגה ○ גבעת זמרי |
| 5. | עוספיא | <ul style="list-style-type: none"> ○ מרכז הישוב הוותיק |
| 6. | דלית אל כרמל | <ul style="list-style-type: none"> ○ מרכז הישוב הוותיק |
| 7. | בנימינה | <ul style="list-style-type: none"> ○ המושבה ההיסטורית |
| 8. | חדרה | <ul style="list-style-type: none"> ○ מרכז המושבה ההיסטורית ○ חפציבה וסביבתה |
| 9. | פרדס חנה | <ul style="list-style-type: none"> ○ המושבה ההיסטורית ○ שדרת הגרווילאות |
| 10. | גבעת עדה | <ul style="list-style-type: none"> ○ גרעין המושבה ההיסטורית |
| 11. | מאיר שפיה | <ul style="list-style-type: none"> ○ המושבה ההיסטורית |
| 12. | עין הוד | <ul style="list-style-type: none"> ○ הישוב ההיסטורי |
| 13. | עין שמר | <ul style="list-style-type: none"> ○ שיחזור הישוב הישן |

ב. אתרים לאומיים

- | | | |
|-----------------------|----------------|----|
| ○ החאן | ○ חדרה | 1. |
| ○ מחנה המעפילים | ○ עתלית | 2. |
| ○ ביה"ס הראשון ביישוב | ○ זכרון יעקב | 3. |
| ○ ברכת בנימין | | |
| ○ בית הכנסת אהל יעקב | | |
| ○ בית אוליפנט | ○ דלית אל כרמל | 4. |
| ○ המושבה | ○ בת שלמה | 5. |