

'30ed gar

①

הוראות התכנית

תכנית מס' חפ/2000

תכנית מתאר כוללנית חיפה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

27 -02- 2019

נ ת ק ב ל

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

27.9.16

לאשר את התכנית

282.19

לשירות הנוער

יד

הודעה על אישור תכנית מס'

37 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

5.3.19

ציון

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר חיפה חפ/2000

תכנית המתאר של חיפה הוכנה בהזמנת עיריית חיפה, מינהל התכנון, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

מאז שנת 1934 לא היתה לחיפה תכנית מתאר מאושרת. תכנית חפ/1400 אשר נערכה בשנות השישים והשבעים, לא הגיעה לכלל אישור ובכל זאת שימשה כמסמך מנחה לרשויות התכנון, בהיותה תכנית מופקדת, והשפיעה מאוד על התפתחות העיר בדור האחרון.

תכנית המתאר אמורה להצעיד את הפיתוח בחיפה במאה ה-21, כעיר מטרופולין ובירת הצפון. התכנית מציעה ניצול מושכל של משאבי טבע ונוף, הקרקע וסגולות מיוחדות שניחנה בהן חיפה, על מנת לממש את הפוטנציאל הגדול של העיר כעיר מובילה באיכות החיים של כלל תושביה.

שנת היעד של התכנית נקבעה ל-2025. יעד האוכלוסיה נקבע ל-330,000 תושבים. התכנית נותנת מענה ליעד אוכלוסייה זה.

עיקרי התכנית

1. חיזוק מעמדה של העיר חיפה כמטרופולין של הצפון על ידי קביעת מרכז עסקים ראשי (מע"ר) דומיננטי בעיר התחתית, אזורי תעסוקה נרחבים, שירותים ובילוי. זאת, תוך שימור המורשת הבנויה, התייחסות מיוחדת לאיכות הסביבה, התייחסות ספציפית לפעילות התעשייה, הנמל ולמערכת התחבורה ושידרוג הנגישות לעיר.
2. פתיחת העיר אל הים באמצעות רחובות, טיילות ושדרות המחברים בין הריקמה העירונית וחוף הים. קביעת חזית ים עירונית בקטעי חוף שונים ויעוד שטחים למגורים, מלונאות, מסחר, שירותים ובילוי. פתיחת הנמל המערבי לשימושים אזרחיים ופיתוח חזית הים העירונית בעיר התחתית, צפויים להשפיע באופן מכריע על תהליך של התחדשות עירונית ופיתוח בעיר התחתית, בהדרגה ובשכונת בת גלים. מימוש פתיחת העיר אל הים, יתאפשר בין היתר, על ידי הסרת החיץ אשר יוצרת מסילת הברזל בין העיר ובין הים. תכנית המתאר מנחה למציאת פתרונות, במסגרת תכנון מפורט, למזעור הפגיעה של המסילות במרחב האורבני ולהנגשת חוף הים, לרבות האפשרות לשיקוע מסילת הברזל.
3. העצמת הצביון המיוחד של העיר באמצעות שימור השטחים הפתוחים, ייעוד שטחים לפארקים עירוניים/רובעיים חדשים, התייחסות מיוחדת לואדיות בעיר, חוף הים וכן פיתוח טיילות נוף ונקודות תצפית.
4. שידרוג אזור מפרץ חיפה והפיכתו לאזור תעסוקה ומסחר אינטנסיבי, מרכזי במטרופולין, תוך מתן הנחיות לטיפול במקורות סיכון ובמטרדים.
5. ייעוד שטחים למגורים אשר יתנו מענה לגידול האוכלוסיה הצפוי לשנת היעד וקביעת מסגרת להגדלת זכויות הבניה באזורי המגורים ועידוד התחדשות מתמדת בכל רחבי חיפה.

תהליך הכנת תכנית המתאר

במהלך הכנת תכנית המתאר, נבחן המצב התכנוני הקיים בחיפה והוצגו נתונים בנושאים רבים ומגוונים כגון שימושי הקרקע, המרקם העירוני, מגמות דמוגרפיות, המרקם החברתי, הכלכלה העירונית, מגמות בתיירות בישראל ובחיפה, איכות הסביבה, מקורות סיכון, תחבורה ותשתיות. לאחר ניתוח הנתונים, נערכה פרוגרמה לשימושים השונים. בשלב הצגת התכנון הראשוני, הונחה צוות התכנון להתייחס "למתחמי מפתח אשר פיתוחם יקרין על שאר העיר ותדמיתה ויאפשר ליצור מנוף לשינוי מהותי בעיר". ועדת ההיגוי הנחתה את הצוות "לבחון אזורים אלה ביתר פירוט, לאפיין אותם, להגדיר את היתרון היחסי של כל אזור ולהציע מגוון שימושי קרקע וכיווני פיתוח אפשריים". מהלך זה קבע את המבנה הייחודי של תכנית המתאר. הוגדרו שבעה אזורים בעיר להתערבות תכנונית, הנקראים "מתחמי תכנון". תכנית המתאר קובעת בהוראותיה, הנחיות מפורטות, יחסית, לאזורים אלה בהשוואה לשאר אזורי העיר אשר הוגדרו בהמשך כמתחם 8. על בסיס מטרות התכנית וניתוח הנתונים, נערכה תכנית המתאר.

ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) החליטה בדיונה בתכנית מתאר חיפה בנובמבר 2011, לגרוע מן התכנית אזורים נרחבים במפרץ החיפה, הכוללים את נמל חיפה, שדה התעופה, אזורי תעשייה ומלאכה בחוף שמן ובמפרץ. זאת, על מנת להשאיר את התכנון באזור זה, לתכנית מתאר ארצית. לפיכך, הוראות ויעודי הקרקע, בחלק ממפרץ חיפה, נותרים על פי תכניות מאושרות קודמות.

ד"ח שלב א' של תכנית המתאר עודכן במרץ 2008 והתפרסם באתר האינטרנט של עיריית חיפה.

שיתוף הציבור בתכנית מתאר חיפה

מתחילת דרכה של תכנית המתאר, נקבע שתהליך התכנון מחייב שיתוף הציבור החיפאי. צוות התכנון ערך תכנית לשיתוף הציבור שאושרה על ידי ועדת ההיגוי.

איגרת לתושבי העיר

השלב הראשון בשיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר החדשה לעיר, כלל הפצה של "איגרת לתושב/ת", אשר הודיעה על תחילת הכנתה של תכנית המתאר. האיגרת כללה מידע והסבר וביקשה את התייחסות הציבור לקווי היסוד לתכנית. זאת לצורך קבלת היזון חוזר בנושאים חשובים לתכנון, כפי שרואה אותם הציבור, כבר מן השלב הראשון. באגרת פורטו 15 קווי יסוד בתחומי פיתוח כלכלי ותעסוקה, תכנון, בניה ואיכות הסביבה, חינוך, תרבות, רווחה ואיכות חיים. כן כללה האגרת שאלון ומשוב להצעת קווי היסוד. האיגרת הופצה לכ-130,000 בתי אב בחיפה ועסקים בספטמבר 2006 והופיעה גם באתר האינטרנט של עיריית חיפה, שהיה זמין למילוי האגרת. בסך הכל השיבו על השאלון 2,796 תושבים.

מניתוח האיגרת עלה כי הנושא הסביבתי עומד בראש סדר העדיפויות של תושבי חיפה והוא נושא בשיח הציבורי. הפחתת מפגעים וזיהומים וטיפול יסודי באזור מפרץ חיפה, יחד עם תכנון שטחים פתוחים בעיר, חיוזק השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונות ושמירה על הצביון ה"ירוק" של חיפה. נושא התנועה והתחבורה מעסיק מאוד את תושבי חיפה. עומסי תנועה, איכות התשתית, תחבורה ציבורית וחלופית

(אופניים) ונושא החניה, גם הם חלק מהנושאים המרכזיים. עוד עלתה התייחסות לתשתיות תחבורה לאומיות (רכבת, נמלי ים ואוויר ומנהרות הכרמל) ומשמעותן התכנונית. זאת בעיקר בהתייחס למסילות הרכבת המפרידות בין העיר לים ולמשמעויות של מנהרות הכרמל והנמלים מבחינת היכולת לפתח את חיפה כמטרופולין. סוגיות נוספות שעלו היו התייחסות לצורך לשמור על ייחודיות השכונות ולמצות את הפוטנציאל הגלום בהן (הדר, בת גלים, ואדי ניסנאס). סוגיה נוספת שעלתה במגוון דרכים היתה החשש מהזדקנות העיר ומן ההגירה השלילית. דו"ח "הצעת קווי יסוד לתכנית המתאר - ניתוח המידע מתוך האגרת לתושב" הוגש לוועדת ההיגוי ביוני 2007 ופורסם באתר האינטרנט של עיריית חיפה.

מפגשים עם נציגי הציבור

עיקר התהליך של שיתוף הציבור נערך עם נציגי ציבור אשר נבחרו בתהליך שאושר על ידי ועדת ההיגוי. לשם כך כונסו שתי ועדות ציבוריות. האחת "הועדה הרב מגזרית" המייצגת מגזרים שונים בחיפה, בה חברים נציגי אירגונים וגופים הפעילים בחיפה. השניה "הועדה הרב שכונתית" בה חברים נציגי ועדי השכונות ותושבים נוספים אשר מייצגים את מגוון שכונות חיפה.

המפגש הציבורי הראשון התקיים ביום 29.1.2007 ואפשר לחברי הועדות הציבוריות להכיר את עבודת התכנון ואת המהלך הכולל לשיתוף הציבור.

המפגש הציבורי השני עם חברי הועדות הציבוריות, התקיים ביום 26.2.2007. השתתפו במפגש כ-40 תושבים המהווים כ-40% מסך כל חברי הועדות הציבוריות. נערכו דיונים בקבוצות בנושא ניתוח חוזקות וחולשות ברמה השכונתית, וכן התייחסות כללית לנושאי התכנון. חברי הועדה הבין מגזרית דנו בחוזקות וחולשות כלל עירוניות.

דו"ח המסכם את כינוס הועדות הציבוריות הוגש לחברי ועדת ההיגוי ביוני 2007 ופורסם באתר האינטרנט של עיריית חיפה. תשומות מן הדיונים הוטמעו בתכנון על ידי צוות התכנית.

המפגש הציבורי השלישי והאחרון התקיים ביום 17.6.2009. מטרת המפגש היתה הצגת התכנית ודיון בסוגיות עקרוניות בהן קיימות דילמות תכנוניות - תחבורה, נמל חיפה, בילוי, מסחר ומלונאות. זאת לשם קבלת משוב וזיהוי העדפות המשתתפים ביחס לשאלות שהועלו. הוצג תהליך הכנת התכנית ושלביו העיקריים וסוגיות מרכזיות בנושאי איכות הסביבה, נוף, מגורים ותחבורה. הוצגה גם גישת צוות התכנון לתכנון ב"אזורי התערבות" ("מתחמי תכנון"). השתתפו כ-120 נציגים אשר נחלקו לשלוש קבוצות. האחת דנה בנושאי תחבורה, מדיניות פיתוח ציר הרכס, ההבחנה בין רחוב לדרך, חיבור תחבורתי של רכס הכרמל לציר החוף ועוד. הקבוצה השניה עסקה בנושאי מסחר, בילוי, חזית ים עירונית ומלונאות. בקבוצה זו דנו גם בסוגיות הקשורות לערוב שימושים, למוקדי מלונאות, פיתוח העיר התחתית לעומת הדר. הקבוצה השלישית עסקה בנמל חיפה, בצורך להרחבת שטחי הנמל, עידוד פיתוח הנמל, נחל הקישון בתחום הנמל ופתיחת חלק משטחי הנמל כחזית ים עירונית. דו"ח מסכם של הצגת הדיון בסוגיות עקרוניות, הוגש לוועדת ההיגוי ביולי 2009 ופורסם באתר האינטרנט של עיריית חיפה.

עיקרי תכנית המתאר

חיפה בירת הצפון - מרכז עסקים ראשי לכל המטרופולין

כדי למצב את חיפה כמרכז מטרופוליני, שמה תכנית המתאר דגש על פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ומטרופוליני דומיננטי, ועל פיתוחה של העיר כאזור שירותים, בילוי תרבות ופנאי, המשרת את כל המרחב סביבה.

מרכז עסקים ראשי (מע"ר) עירוני ומטרופוליני בעיר התחתית

התכנית מיעדת מרכז עסקים ראשי, מטרופוליני בעיר התחתית וקובעת שימושים ברמה המטרופולינית.

העצמתו, חידושו והגברת הפעילות העירונית של מרכז העסקים הראשי (מע"ר) בעיר התחתית, כמוקד תעסוקה עירוני ומטרופוליני מתמחה, וכאזור מגורים איכותי, מתאפשרת בתכנית המתאר, הן באמצעות הרחבה משמעותית של שטחים המיועדים למרכז עסקים ראשי והן באמצעות קביעת שימושים חדשים במרכז העסקים הראשי (מע"ר) כגון: מגורים, מוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מלונאות, תיירות, תרבות, בילוי ופנאי. זאת בנוסף לקביעת אפשרות לערוב שימושים ותגבור משמעותי של זכויות הבניה במרכז העסקים הראשי (מע"ר).

התכנית מאפשרת נגישות טובה יותר אל מרכז העסקים הראשי (המע"ר) וממנו - מאזורים גובלים, משכונות העיר ומן המטרופולין - באמצעות דרכים, מסילות ברזל והסעת המונים. התכנית מאפשרת תהליך של התחדשות עירונית באמצעות פיתוח מגורים איכותיים, פיתוח חזית ים עירונית בשטחי הנמל המערבי, פתיחת העיר אל הים וחיבור הריקמה העירונית עם קו המים, בין השאר באמצעות בחינת אפשרות שיקוע המסילה, יצירת קשר בין הנמל והעיר ומתן הנחיות להסרת מפגעים סביבתיים, מטרדים וסיכונים.

תעסוקה במפרץ חיפה ובמבואות הדרומיים

התכנית קובעת אזורי תעסוקה בהיקפים גדולים ביותר במפרץ חיפה ובמבואות הדרומיים של העיר. פיתוח מוקד תעסוקה ארצי באמצעות תוספת שטחי בניה לאזורי תעשייה קיימים, וניצול ויעול השימוש בשטחים הקיימים. תכנית המתאר מגדירה את אזור מפרץ חיפה כמוקד תעסוקה ומסחר, אשר ישרת את המטרופולין בכלל ואת הנמל ומפעלי התעשייה הקיימים באזור בפרט. התכנית מעודדת התחדשות האזור והפיכתו לאזור פעיל ואטרקטיבי, בין השאר, באמצעות קביעת הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים והסרתם וייעוד שטחים פתוחים באזור הפארק המטרופוליני, לאורך גדות נחל הקישון, נחל הגדורה ונחל סעדיה. בהוראות התכנית מפורטים אמצעים להקטנת הסיכונים ותמריצים לצמצום ולביטול סיכונים, במסגרת הכנת תכנית מפורטת.

תיירות, בילוי, תרבות ופנאי

תכנית המתאר קובעת מלאי קרקעות מספק ונגיש לשימושי תיירות, נופש ובילוי באזורים שיועדו לחזית ים עירונית בקרית חיים, בעיר התחתית, בבת גלים ובמבואות הדרומיים. כן מאפשרת התכנית שימושי תיירות, נופש ובילוי בהדר הכרמל, במרכז הכרמל ובשדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב).

השכלה ורפואה

עידוד וטיפוח מוקדי השכלה הגבוהה והרפואה כמחוללי תעשייה עתירת ידע מהווים חלק מחזון העיר. תכנית המתאר מאפשרת תוספת שימושים למכללות ואוניברסיטאות במרכז העסקים הראשי בעיר התחתית, בשכונת בת גלים בסמוך למרכז התחבורה ובמקומות שונים בעיר.

בניה למגורים

תוספת יחידות דיור בתכנית

תכנית המתאר מאפשרת, תוספת של כ- 30,000 יחידות דיור באזורי העיר השונים. תוספת יחידות הדיור צפויה לאפשר מימוש של יעד האוכלוסיה שנקבע בתכנית המתאר - 330,000 תושבים. תוספת יחידות הדיור נחלקת כלהלן:

- אזורים פנויים במתחמי תכנון (חוות המיכלים, אצטדיון קרית חיים, בסיס חיל הים בבת גלים, בסיס הצבא מש"א 7200, מבואות דרומיים) - תוספת של כ-14,300 יחידות דיור.
- אזורים בנויים הכלולים במתחמי תכנון (הדר והעיר התחתית) - תוספת של כ-6000 יח"ד.
- אזורים המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) - תוספת של כ-4500 יח"ד.
- ציפוף אזורי המגורים ברחבי העיר במסגרת התחדשות עירונית ובאמצעות מתן אפשרות לתוספת זכויות בניה.
- תמ"א 1/35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור, קבעה בחיפה צפיפות בניה מינימלית של 11 יח"ד לדונם נטו, במקום עירוני.

תוספת זכויות בניה באזורי מגורים בנויים בעיר

זכויות הבניה באזורים נרחבים בעיר הן נמוכות בהשוואה לערים אחרות. בשנים האחרונות קיימת מגמה של העלאת רווחת הדיור מצד אחד, ומדיניות רשויות התכנון לצופף האזורים העירוניים מצד שני. על מנת לאפשר הגדלת רווחת הדיור ותוספת יחידות דיור, נקבעה בתכנית המתאר אפשרות להגדלת אחוזי הבניה הקיימים בחלקים נרחבים באזורי המגורים בעיר. התוספת תתאפשר בכפוף להכנת תכנית מפורטת אשר תתייחס לנושא שימור מבנים ומרקמים עירוניים, ונושאים נוספים המפורטים בהוראות התכנית.

גובה הבניה

רוב אזורי העיר בנויים על מדרונות ההר ולכן נושא גובה הבניה רגיש ביותר, הן לגבי תושבי העיר והן לאלה הצופים בה מקרוב ומרחוק. לאחר בחינה מעמיקה ודיונים רבים, נקבעו בתכנית גבהי הבניינים, לפי אזורים גיאוגרפיים. בניית מבנים גבוהים ותוספת קומות למבנים קיימים תתאפשר לאחר הכנת תכנית מפורטת. במסגרת הכנת תכנית מפורטת, תבחן הבניה הגבוהה בתבחינים כמותיים, סביבתיים וחזותיים. תכנית המתאר מגדירה ארבעה סוגי אזורים לעניין גובה הבניה, כמפורט להלן:

1. אזור לבניה נמוכה

אזורים לבניה נמוכה נקבעו במושבה הגרמנית וסביבותיה, בשכונת הוד הכרמל (דניה) ובקרית חיים מערבית. אזורים אלה הוגדרו בתכנית כמתחמי שימור, אזורים בעלי רגישות מרקמית ונופית, או אזורים בהם קיימת בניה צמודת קרקע.

2. אזור לבניה מרקמית

אזור לבניה מרקמית נקבע ברוב אזורי העיר הכוללים את המורדות המערביים והמורדות המזרחיים של רכס הכרמל, שכונת הדר, שכונת נווה שאנן, שכונות מערב חיפה, קרית שפרינצק, נווה דוד, שער העליה, קרית חיים המזרחית ועוד.

הבניה באזורים אלה תהיה תואמת לגובה הבינוי המאושר בסביבה ולא תעלה על 7 קומות. במסגרת תכנית מפורטת, תותר גם בניה גבוהה נקודתית.

3. אזור לבניה עד 10 קומות

אזורים לבניה עד 10 קומות נקבעו בחלקו הצפון מזרחי של מפרץ חיפה, בעיר התחתית, במרכז הכרמל, בציר הרכס ובמבואות הדרומיים של חיפה.

הבניה באזורים אלו לא תעלה על 10 קומות. במסגרת תכנית מפורטת, תותר גם בניה גבוהה נקודתית.

4. אזור לבניה עד 22 קומות

אזורים לבניה עד 22 קומות נקבעו במפרץ חיפה, בקריית חיים המערבית, בשכונת בת גלים, במבואות הדרומיים של חיפה ובשכונת סבינוני דניה בדרום העיר. במסגרת תכנית מפורטת, תותר גם בניה גבוהה נקודתית עד 22 קומות, במרכז העסקים הראשי בעיר התחתית.

5. אזור לבניה גבוהה

אזור לבניה גבוהה, נקבע בחוות המיכלים, בקריית חיים.

בנוסף, מאפשרות הוראות תכנית זו, בניה גבוהה נקודתית באתרים שונים בעיר, במסגרת תכנית מפורטת.

השטחים הפתוחים

לחיפה מאפיינים נופיים יחודיים, מבנה טופוגרפי הררי ושפע של שטחים פתוחים טבעיים: ואדיות ירוקים ה"חודרים" לתוך השכונות הבנויות, צמחיה מיוחדת, תצפיות אל הנוף, חוף ים ארוך ומגוון, פארק הכרמל ונחל הקישון וגדותיו.

תכנית המתאר מסדירה את מערך השטחים הפתוחים בעיר מתוך כוונה לשמרם, להגדילם ולאפשר לתושבים ומבקרים, רבים ככל האפשר, לבוא אתם במגע ולהנות מהם.

1. שטחים פתוחים (פיתוח אקסטנסיבי)

ואדיות העיר המיועדים להשאר בטבעיותם, נקבעו כשטחים פתוחים ובהם יותר פיתוח אקסטנסיבי.

בתכנית הוגדר "קו ההשקה" - מרחב הנמצא בין האזורים הבנויים ובין שטחי המדרונות והואדיות (מסומן בנספח המבנה העירוני). זהו מרחב המאפשר, לאתר בתחומו, בתנאים מסויימים, שטח לשביל נופי או רחבות אשר תשמשנה למנוחה ומשחק, לאזורי המגורים הסמוכים. תכנית מפורטת או תכנית פיתוח בתחום מרחב זה, מחויבת בשמירה קפדנית על הצמחיה, הנוף והסביבה והשתלבות בהם.

במסגרת תכנון קו ההשקה ינתן הדגש למטרות הבאות:

- הוספת שטחים פתוחים פונקציונאליים, לפעילות פנאי ונופש, ברמה השכונתית.
- הסדרת תוואי הליכה נוח בגבול השטח הפתוח ובצמוד לאזורים המבונים ופיתוח קשר פיזי בין השכונה לואדי או למדרונות.
- הפיכת החזית האחורית של המגרשים לחזית קדמית שמורה ומטופחת.
- חיזוק הקשר בין שכונות המגורים לשטחים הפתוחים.
- שביל היקפי להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יעבור קרוב ככל שניתן לגבולות מגרשי הבניה.

2. פארק/גן ציבורי (פיתוח אינטנסיבי)

בתכנית הנחיות לארבע קטגוריות של גנים:

- פארק/גן ציבורי ששטחו עד 2 דונם.
- פארק/גן ציבורי ששטחו 2 עד 5 דונם.
- פארק/גן ציבורי ששטחו 5 עד 10 דונם.
- פארק/גן ציבורי ששטחו מעל 10 דונם.

פארקים מיוחדים:

- א. בתכנית נקבעו שני פארקים רובעיים חדשים בחיפה. האחד בקרית החוף (קרית חיים) בהיקף של כ-150 דונם והשני במבואות הדרומיים של העיר בהיקף של כ-100 דונם. מיקומם ופריסתם יקבעו במסגרת תכנית מפורטת.
- ב. פארק כוכב הים בקצה רכס הכרמל, מסטלה מאריס ועד שדרות ההגנה. פארק זה מהווה בעיקר שטח לשימור ערכי טבע ונוף יחודיים.
- ג. פארק מטרופוליני קישון.
- ד. פארק מורד נחל הקישון (משדרות ההסתדרות ועד מעגן הדייג).
- ה. פארק גדות הגדורה ופארק גדות נחל סעדיה.

3. שטחים פרטיים פתוחים - גנים מיוחדים - הגנים הבהאים וגן הכרמליתים בסטלה מאריס.
4. גנים לאומיים ושמורות טבע - פארק הכרמל, פארק ושמורת שיקמונה וגן לאומי נחל נדר.
5. חופי הים - התכנית מקצה קטעי חוף ים לרחצה ושטחי חוף שישמרו כטבעם, פתוחים לשימוש הציבור.
6. טיילות, שבילים ונקודות תצפית - התכנית קובעת בשטחים הפתוחים מערכת רציפה של טיילות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
7. חיבור העיר עם הים באמצעות מערכת השטחים הפתוחים - אחת ממטרות תכנית המתאר שבאות לידי ביטוי באופן מובהק בתכנון הוא הקשר שבין חלקי העיר השונים אל הים, באמצעות רצף של שטחים פתוחים ושבילים מן הוואדיות אל הים וכן מערכות שבילים לאורך גדות הקישון, הגדורה ונחל סעדיה. באזורים פנויים בהם מתוכנן פיתוח חדש, מנחה התכנית ליעוד שטחים לשדרות ושטחי פארק/גן ציבורי, המובילים אל הים. באזורי העיר הבנויים נקבעה מערכת שבילים המחברת את העיר עם הים ועם השטחים הפתוחים.

שימור המורשת הבנויה

העיר חיפה התברכה בעושר ומגוון אדריכלי והיסטורי, שמקורו ברצף התיישבותי למן העת העתיקה ועד ימינו. מלבד מבנים ושכונות, כוללת המורשת האדריכלית הייחודית של חיפה גם גנים הסטוריים, רחובות ונתיבי מדרגות, מבטי נוף יחודיים מהר הכרמל אל הים והנמל וגם להיפך, צמחיית הכרמל הייחודית והקשר המיוחד בין השטחים הירוקים והבנויים ושטחי עתיקות. כל אלה מייצגים מגוון הסטורי, תרבותי, דתי ואתני עשיר, ומקנים לחיפה את יופיה וייחודיותה, מנכסיה הגדולים ביותר.

על מנת להבטיח זיהוי וניצול אופטימאלי של משאביה ההסטוריים של העיר, מציע פרק "שימור המורשת הבנויה" בתכנית המתאר, הוראות המשקפות מדיניות שקולה ומושכלת הרואה את שימור נכסי המורשת הקיימים בעיר כחלק אינטגרלי ונדבך הכרחי בכל תהליך של פיתוח עירוני עתידי בחיפה.

שימור המורשת הבנויה בתכנית המתאר מתבסס על זיהוי של "מרחבי מורשת בנויה" ו"מונומנטים". המונומנטים הם אתרים בעלי חשיבות היסטורית תרבותית גבוהה ו/או איכויות אדריכליות יוצאות דופן, המהווים נקודת ציון בחיפה. מדובר באתרים ספורים, שנזכרותם הבולטת בעיר הופכת אותם לנכסי מורשת תרבות מובהקים. אתרים אלה יזכו להגנה החוקית המקסימלית במסגרת השימור בעיר, ובכך יגדירו את הרף העליון של כל מערך השימור.

רשימת האתרים שהוגדרו כמונומנטים נקבעה בסיוע המחלקה לשימור בעיריית חיפה, ובסיוע תושבים לצד התייעצות עם מספר רב של אנשי מקצוע.

מרחבי המורשת הבנויה נחלקים לארבעה סוגים: אזור לשימור מרקמי/ מרחבי השכונות הותיקות, מרחב חיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד, מרחב ציר הסטורי לשימור ומרחב נוף תרבות. מאפייניהם של המרחבים השונים מוגדרים בפרק ההגדרות של הוראות התכנית, והגדרות אלה יורחבו ויפותחו במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור שיוכן על ידי עיריית חיפה על מנת לתמוך בהנחיות השימור של תכנית המתאר.

מסמך המדיניות העירונית לשימור

במקביל להכנת תכנית המתאר החדשה, עורכת עיריית חיפה מסמך מדיניות עירונית לשימור. המסמך יתייחס להוראות השימור של תכנית המתאר ויבחן את נושא השימור בעיר ביתר פירוט. שימור המורשת הבנויה יתבסס על שילוב בין הוראות תכנית המתאר לבין הוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור.

במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור יוגדרו הערכים הייחודיים המאפיינים כל אחד ממרחבי המורשת הבנויה, לצד זיהוי והגדרה של הערכים והנושאים המאפיינים ומייחדים את העיר כולה. על בסיס הגדרות אלה יבוצעו סקרים אזוריים שישמשו בסיס להנחיות בינוי, וזאת על מנת לעודד פיתוח מבוקר. הסקרים האזוריים יזהו "תקופת מפתח" בהתפתחותו של כל אחד ממרחבי המורשת הבנויה, וכפועל יוצא מזהו זה, יקבע "תאריך סף" ספציפי לכל מרחב ומרחב.

מתחמי התכנון

מתחמי מפתח להתערבות תכנונית נקבעו בחלקים הנמוכים של העיר, ובאזור רצועת החוף. אזורים אלה מתאפיינים בהזדמנויות רבות ופוטנציאל פיתוח עירוני משמעותי, אך גם בבעיות שונות. נקבעו שבעה "מתחמי תכנון" שהם אזורי התערבות:

- (1) קרית חיים
- (2) מפרץ חיפה
- (3) אזור העסקים הראשי של חיפה בעיר התחתית
- (4) הדר הכרמל
- (5) שכונת בת גלים
- (6) המבואות הדרומיים
- (7) מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)

מתחמים אלו נבחנו מבחינה פיזית, חברתית וכלכלית ונקבעו עבורם עקרונות תכנוניים. בהנחיות להכנת

תכנית מפורטת, הושם דגש על החזון הכללי עירוני ביחס למתחם, הקשר של המתחם עם סביבתו ואופי הממשק בין המרקם העירוני וחוף הים. הוראות תכנית המתאר מעודדות הכנת תכנית מפורטת למתחמים (אזורי ההתערבות)



בשלמותם אך מתירות תכנון לחלק מן המתחם. כן מאפשרות הוראות התכנית מידה רבה של גמישות בתכנון המתחמים. פיתוח ומימוש הפוטנציאל של אזורים אלו עשוי לגרום לשינוי מגמה בצמיחת העיר. שאר אזורי העיר הוגדרו כמתחם 8, מתחם ההר וקרית חיים. באזורים אלה, תכנית המתאר מנחה, בעיקרה, לשימור הריקמה העירונית הקיימת, תוך מתן אפשרות להתחדשות עירונית.

מתחם 1 - קרית חיים

קרית חיים המערבית היא אחת משתי שכונות המגורים היחידות בחיפה השוכנות לחוף הים. חוף ים ייחודי זה מאפשר פיתוח שכונה המחוברת לים. שטח חוות המיכלים המתפנה, מהווה עתודת קרקע גדולה לפיתוח קרית חיים. פיתוחו יביא לגידול במספר התושבים של קרית חיים ויאפשר הקצאת שטחי ציבור בהיקפים נרחבים, פארק עירוני ופיתוח חזית עירונית חדשה, נוספת, לים. פיתוח זה צפוי להאיץ מהלך של התחדשות עירונית באזורים סמוכים. תכנית המתאר מאפשרת גם הקצאת שטח למתקנים הנדסיים הכולל שימוש תעשייה נמלית בחלק ממתחם חוות המיכלים. היקף השטחים ומיקומם יקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת למתחם.

שטח אצטדיון קרית חיים מהווה עתודת קרקע נוספת לפיתוח מגורים. פיתוח שדרות אח"י אילת, המהווה ציר תנועה ראשי, כרחוב מסחרי מיוחד, בו תותר פעילות מסחרית ועסקית לצד מגורים. הוראות התכנית מנחות לצמצום מפגעים סביבתיים ומקורות סיכון הנמצאים בסמיכות לשימושי הקרקע השונים.

מתחם קרית חיים נחלק לארבעה תת-מתחמים:

1.1 קרית החוף ושדרות דגניה

1.2 שדרות טרומן

1.3 אזור אצטדיון קרית חיים

1.4 שדרות אח"י אילת

מתחם 2 - מפרץ חיפה

מפרץ חיפה נמצא במיקום מרכזי, בחיבור בין חיפה לקריות, במרכז המטרופולין, בסמיכות לנמל, ומהווה עוגן כלכלי מרכזי לעיר ואחד האתגרים התכנוניים החשובים ביותר בתכנית המתאר של חיפה. האזור מתאפיין בנגישות גבוהה ובתחומי שטחים נרחבים בלתי מפותחים. יחד עם זאת, קיימים בתחומי מפעלים מזהמים ומוקדי סיכון אקוטיים. התכנית מאפשרת לנצל את הפוטנציאל של האזור ולהפכו לריקמה עירונית פעילה בה מרכז תוסס, הכולל פעילויות של תעסוקה, מסחר ובידור, המשרת את תושבי העיר והמטרופולין. כן קובעת התכנית שימושים של פעילות כלכלית, תשתיות ופארק בגדות נחל הקישון (פארק מורד הקישון). התכנית מנחה לצימצום מקסימלי של הסיכון לתושבי העיר וצמצום הפגיעה בסביבה. בהוראות התכנית מפורטים אמצעים להקטנת הסיכונים ותמריצים לצמצום ולביטול סיכונים במסגרת הכנת תכנית מפורטת. שדרות ההסתדרות בקטע שבין צומת הקריות (הצ'ק פוסט) ועד לחוצות המפרץ הנו לב לבו של אזור התעסוקה המטרופוליני ונקבע כרחוב בעל מאפיינים עירוניים ופעילות עירונית אינטנסיבית, הבאה לידי ביטוי בקביעת היקפי בניה גדולים. מתחם מפרץ חיפה מחולק לשלושה תת-מתחמים.

2.1 לב אזור התעסוקה המטרופוליני

2.2 פארק מורד הקישון

2.3 מתחם הל"ט

בעקבות החלטת ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) מיום 29.11.2011, נגרעו מן התכנית אזורים נרחבים במפרץ חיפה, הכוללים את נמל חיפה, שדה התעופה, אזורי תעשייה ומלאכה בחוף שמן ובמפרץ. לפיכך הוראות ויעודי הקרקע במפרץ חיפה, בשטחים שנגרעו מהתכנית, נשארים בעיקרם על פי תכניות מאושרות קודמות.

מתחם 3 - אזור העסקים הראשי של חיפה בעיר התחתית

העיר התחתית היא המרכז ההיסטורי של חיפה הנושק לנמל שאמור לשמש כאזור מרכז העסקים הראשי (המע"ר) המטרופוליני. קיימים בתחומו מוקדים מטרופוליניים מובהקים בהם קרית הממשלה, בתי המשפט ומחזיאונים וכן מרקמים מיוחדים בהם מבנים לשימור במושבה הגרמנית ובעיר התחתית. העיר התחתית נהנית מנגישות מצויינת לתושבי המטרופולין, באמצעות מערכת דרכים חדשה ומערכת הסעת המונים על כל מרכיביה.

תכנית המתאר מאפשרת המשכו של תהליך התחדשות באמצעות תוספת שימושים ותוספת זכויות בניה. זאת, על מנת לעודד את הפיכת העיר התחתית למרכז עסקים ראשי פעיל, בין השאר בתחומי תעסוקה, מסחר והשכלה גבוהה, תיירות ומגורים. ייעוד חזית ים עירונית, ברצף לנמל המערבי, הנו מגוף משמעותי ביותר לפיתוח העיר כולה ומרכז עסקים ראשי בפרט ובעל חשיבות לכל צפון המדינה, אף כמוקד תיירות בינלאומי. בד בבד, הקירבה לנמל חיפה ולמקורות סיכון מסוגים שונים, מחייבים נקיטת פעולות לצימצום מטרדים ולהסרת חלק מהם, במקביל לתחילתו של תהליך הפיתוח. פיתוח תשתיות נמליות חדשות במזרח נמל חיפה, מאפשר העתקת הפעילות הנמלית והסבת הרציפים במערב הנמל לפעילות עירונית.

המתחם נחלק לשני תת-מתחמים:

3.2 מרכז עסקים ראשי

3.3 חזית ים עירונית

מתחם 4 - הדר הכרמל

שכונת הדר הכרמל מהווה גם היא, חלק מהמרכז ההיסטורי של חיפה. קיימים בתחומה מוקדים עירוניים מובהקים, מוסדות ציבור, מוסדות תרבות, אטרקציות תיירותיות וכן מרקמים מיוחדים בהם מבנים לשימור. תכנית המתאר רואה בהדר הכרמל אזור המחייב התחדשות עירונית, וזאת על ידי פיתוחה כשכונת מגורים עם רחובות עירוניים פעילים, המשלבים פעילות של מסחר.

מתחם 5 - שכונת בת גלים

שכונת בת גלים היא אחת משתי שכונות המגורים הבודדות בחיפה הממוקמות על קו המים לאורך חוף הים. התכנית מציעה התחדשות עירונית ופיתוח השכונה, בין השאר, באמצעות ניצול הקרבה לחוף הים, על ידי פיתוח חזית ים עירונית וטיילת לאורך החוף, פיתוח מלונאות ופינוי שטחים התפוסים היום על ידי הצבא. למרכז הרפואי רמב"ם פוטנציאל להתרחב באופן משמעותי ולהפוך למוקד תעסוקה גדול, המושך פעילויות הקשורות בבית החולים ותעשיות עתירות ידע, בעלות קשר לתחום הבריאות.

מתחם 6 - המבואות הדרומיים

אזור המבואות הדרומיים של חיפה הוא חטיבת קרקע יחודית בעיר, בסמיכות לחוף הים ובו קיימים חופי הרחצה העיקריים של חיפה, מרכז תעשיות מדע, מרכז הקונגרסים, מרכזים מסחריים ומרכז תחבורה. האזור נגיש ביותר באמצעות מנהרות הכרמל, דרך מס' 2 ודרך מס' 4. בתחום האזור מוקמת קרית הספורט שמיועדת לשמש את המטרופולין בכלל והעיר חיפה בפרט.

תכנית המתאר מציעה לפתח במבואות הדרומיים רובע עירוני חדש הכולל שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה. באזור, שטחים נרחבים בבעלות המדינה המאפשרים פיתוח של יחידות קרקע גדולות היכול לספק מגורים מסוגים שונים. תכנית המתאר מיעדת את אזור בסיס הצבא מש"א 7200, למגורים משולבים עם מלונאות וחזית ים עירונית לאורך חוף הים.

התכנית מנחה לשילובו של האזור עם המרקם העירוני הסובב אותו ועם שכונות המגורים המתוכננות על המורדות המערביים של הכרמל. המתחם נחלק לשני תת-מתחמים:

6.1 אזור בסיס הצבא מ"א 7200

6.2 המבואות הדרומיים

מתחם 7 - מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)

לאורך שדרות הרכס (הרחובות הנשיא-מוריה-חורב) קיימים אזורי מגורים ואזורי מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים. מרכז הכרמל מהווה מוקד מסחר, תרבות פנאי ותיירות ברמה המטרופולינית. לאורך הציר התפתחו מוקדי מסחר ובילוי נוספים: מרכז חורב, כיכר קרית ספר, והכניסה לכרמליה ברח' צפרירים, מרכז פנורמה, אשר הופכים את שדרות הרכס לרחובות עירוניים פעילים.

תכנית המתאר מעודדת ומאפשרת המשך פיתוח מרכז הכרמל כמוקד עירוני ושדרות הרכס כרחוב עירוני משולב וכציר מסחרי מיוחד. התכנית מאפשרת פיתוח המוקדים חורב, קרית ספר, צפרירים, למגורים מסחר ומלונאות במטרה לחזקם. יחד עם זאת, התכנית מנחה לשמירה על המרקם הפיזי של השטחים הגובלים ומניעת מפגעים ומטרדים למגורים.

המתחם נחלק לשני תת-מתחמים:

7.1 מרכז הכרמל

7.2 שדרות הרכס (מוריה-חורב)

מתחם 8 - מתחם ההר וקרית חיים

מתחם זה כולל את כל שטח העיר, למעט שטחי מתחמי תכנון 1-7, כמסומן בנספח מתחמי תכנון, ולמעט שטח הנמל המתוכנן במסגרת תמ"א 3/13, על שינוייה. תכנית המתאר מאפשרת שימור הריקמה העירונית הקיימת, תוך מתן אפשרות להתחדשות עירונית. ברוב אזורי מתחם זה, תוכניות מאושרות נשארות בתוקפן. תכנית המתאר קובעת הנחיות לציפוף המגורים ולהעלאת רווחת דיור.

איכות הסביבה

בבסיס הכנת התכנית עומדת השאיפה לאפשר פתרון לבעיות וקונפליקטים סביבתיים, ליעל את משק הקרקע, ולשמר את השטחים הפתוחים. ינקטו כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ולהפחתתם, תוך שאיפה להפיכת אזור המפרץ והעיר חיפה כולה לנטולת מפגעי זיהום אויר וסביבה.

הוראות תכנית המתאר מקיפות את מכלול הבעיות הסביבתיות. בתכנית נקבעו הנחיות בדבר איכות הסביבה, מניעת מפגעים סביבתיים, פיתוח בר קיימא, הוראות מיוחדות לענין אקולוגיה, נוף וטבע והנחיות בדבר שימור השטחים הפתוחים, שימור אזורי/אתרים בהם "טבע עירוני" והנחיות לשימור מי נגר.

יעול השימוש בקרקע, בין השאר על ידי ניצול תת הקרקע, בא לידי ביטוי בנושאים שונים בתכנית. התכנית מנחה לבחינת אפשרות שיקוע מסילת הרכבת בקטע מסילת הברזל מגבול התכנית הדרומי ועד כיכר פייסל, במסגרת תכנון מפורט. הוראות התכנית מאפשרות שימוש חלקי בשטחים ציבוריים לחניונים ומקלטים תת-קרקעיים.

התכנית מנחה להטמנת קווי חשמל, במידת האפשר. כן קובעת התכנית הנחיות להנחת קווי צנרת גז, דלק וחומרים מסוכנים בתת הקרקע, מנחה לאיחוד תשתיות ופיתוח מינהרות תשתית וקובעת פרוצדורים או קווי תשתית לבחינת היתכנות להעתקה.

על מנת לצמצם למינימום ולהסיר את הסיכון לתושבי חיפה, קובעת התכנית כלים המאפשרים המשך הסדרת פיתוח השימושים תוך עידוד הפיכת אזורים בהם קיים סיכון לאזורים ללא סיכון. קביעת מתחמי רמת סיכון מבוססת על תמ"א 30 - תכנית מתאר ארצית לדרום מפרץ חיפה, אשר טרם אושרה.

תכנית המתאר מתייחסת לארבעה מתחמים לנושא הסיכונים אשר מסומנים בנספח:

1. מתחם מקור לסיכונים - שטח בתי הזיקוק ושטח מסוף הכימיקלים בגמל.
 2. מתחם מעורב - חלק משטחי הגמל, שטחים סמוכים לבתי הזיקוק, חלק מאזור התעשייה וחלק מחוף שמן.
 3. מתחם איסור סיכונים - שאר חלקי העיר.
- מתחם איסור סיכונים בעתיד - האזורים המיועדים ל"מתחם איסור סיכונים בעתיד" הם טרמינל קרית חיים, מתחם מכולות עורפי (אוברסיז קומרס בע"מ) וצנרת חומרים מסוכנים ברחבי העיר. בהוראות התכנית מפורטים אמצעים להקטנת הסיכונים ותמריצים להוצאת המפעלים על מנת לצמצם ולבטל סיכונים במסגרת הכנת תכנית מפורטת. התכנית מתווה מערך עתידי של מינהרות תשתית, המיועד בין השאר להעתקה והטמנת צנרת חומרים מסוכנים (נספח 8.4). חלק מקווי תשתית של חומרים מסוכנים נקבע להעתקה בתמ"מ 6 - תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה וכן בתמ"א 30 - תכנית מתאר ארצית לדרום מפרץ חיפה, אשר טרם אושרה. קווים להעתקה בתוכנית אלה מסומנים בנספח 5 של תכנית המתאר.

תחבורה

גידול צפוי של האוכלוסיה מחד ופיתוחה של חיפה כעיר מטרופולינית מאידך, מחייבים פיתוח מערכות תחבורה משוכללות שיתמכו בפיתוח האמור, כולל מערכת הסעת המונים.

עקרונות תכנון התחבורה בתכנית המתאר של חיפה מכוונים להפחתת התנועה העוברת דרך שכונות המגורים, באמצעות מתן עדיפות בצירים הראשיים לאמצעי תחבורה ציבורית וקביעת שימושי קרקע מעורבים. אלו יפחיתו את הביקוש לנסיעות באמצעות:

- מערכת תחבורה ציבורית, לרבות מערכת הסעים מגוונת של רכבת כבדה, מטרופוליט, רכבת תחתית.
- שיפור הנגישות לעיר וממנה
- יצירת קשר בין השכונות למרכזי הפעילות ובין השכונות לבין עצמן
- מתן עדיפות לנגישות לצירי התחבורה הראשיים המובילים לגמל
- התאמת התחבורה ליעדים האורבניים והסביבתיים
- טיפוח מרחב הולכי הרגל ורכבי אופניים

קיימת חשיבות רבה בחיבור תחבורתי בין רכס הכרמל למישור המערבי. תכנית המתאר מציעה דרך מקומית, המחברת בין הרכס למישור ועוברת בשכונות בדרום העיר. תוואי אפשרי לירידה נוספת יבחן במסגרת הכנת תכנית מכוח תכנית זו.

בנוסף, קיימת חשיבות לתכנון תוואי מסילת רכבת החוצה במנהרה את הכרמל ומחברת בין תחנת הרכבת "חוף הכרמל" לתחנת "בת-גלים" או לתחנת "חיפה מרכז השמונה". זאת כדי לאפשר את חיבור תחנות הרכבת שלא באמצעות ציר החוף הקיים, ולאפשר חיבור של העיר עם הים.

יחס בין תכנית המתאר לבין תכניות מאושרות קודמות

תכנית המתאר של חיפה היא תכנית מתארית כוללת, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכניות מפורטות אשר תאושרנה מכוח תכנית המתאר, תיישמנה את עקרונות וכוונות התכנון, המפורט בתכנית מתאר זו.

יחד עם זאת, אין בכוונת תכנית המתאר לפגוע בתכניות מאושרות קודמות, על הוראותיהן, אלא כאשר נקבע מפורשות אחרת, במסמכי תכנית זו.

תכנית המתאר של חיפה מאפשרת לוועדה המקומית לדרוש תנאים נוספים במתן היתר בניה, מתוקף תכנית מאושרת קודמת. זאת, מאחר שבחלק ניכר מן התכניות שאושרו בעבר, לא נלקחו בחשבון נושאים תכנוניים חשובים כדוגמת מטרדים סביבתיים וסיכונים (הנושאים מפורטים בסעיף 6.13 בהוראות התכנית).

גבול התכנית

בחיפה, אין חפיפה בין גבול השיפוט של העיר וגבול מרחב התכנון, המהווה את גבול התכנית. שטח חיפה בגבול מרחב התכנון (גבול התכנית) הוא כ- 66,935 דונם. שטח העיר חיפה בגבול השיפוט הוא כ- 72,952 דונם.

תוכן העניינים

19	1. זיהוי וסיווג התכנית
19	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
19	1.2 שטח התכנית
19	1.3 מהדורות
19	1.4 סיווג התכנית
20	1.5 מקום התכנית
33	1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
34	1.7 מסמכי התכנית
36	1.8 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
38	1.9 הגדרות בתכנית
40	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
40	2.1 מטרת התכנית
40	2.2 עיקרי הוראות התכנית
42	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית
43	3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית
43	3.1 טבלת תאי שטח
45	3.2 טבלת שטחים
47	4. יעודי קרקע, שימושים והוראות
47	4.1 מגורים
47	4.2 אזור מגורים ותעשיה עתירת ידע
48	4.3 אזור מגורים ותיירות
48	4.4 אזור מגורים, מסחר ותיירות (חזית ים עירונית)
49	4.5 אזור מגורים, מסחר ומתקנים הנדסיים
49	4.6 אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי)
49	4.7 אזור מסחר ותעסוקה
50	4.8 תעשיה
50	4.9 תעשיה עתירת ידע
50	4.10 מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (חזית ים עירונית)
51	4.11 תיירות
51	4.12 יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
51	4.13 רחוב עירוני מיוחד
52	4.14 פרטי פתוח
52	4.15 שטחים פתוחים (פיתוח אקסטנסיבי)
53	4.16 פארק/גן ציבורי (פיתוח אינטנסיבי)
53	4.16.1 פארק/גן ציבורי ששטחו עד 2 דונם
53	4.16.2 פארק/גן ציבורי ששטחו 2 עד 5 דונם
53	4.16.3 פארק/גן ציבורי ששטחו 5 עד 10 דונם
54	4.16.4 פארק/גן ציבורי ששטחו מעל 10 דונם
54	4.16.5 פארק רובע/עירוני

54	4.16.6 פארק כוכב הים
55	4.16.7 פארק מטרופוליני קישון
56	4.16.8 פארק מורד הקישון (משדרות ההסתדרות ועד מעגן הדייג)
56	4.16.9 גדות נחל גדורה וגדות נחל סעדיה
57	4.16.10 הוראות כלליות לפארק/גן ציבורי
57	4.17 גן לאומי
58	4.18 שמורת טבע
58	4.19 אזור ספורט ונופש
58	4.20 חוף רחצה
59	4.21 תחום שיקום הרחבת חוף ים
59	4.22 בית קברות
59	4.23 מבנים ומוסדות ציבור
60	4.24 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
61	4.25 מרכז תחבורה
61	4.26 דרך מאושרת/דרך מוצעת
62	4.27 רצועה לתכנון
62	4.28 ציר מערכת הסעת המונים (רכבל)
62	4.29 ציר הולכי רגל (טיילת נופית/שביל)
63	4.30 טיילת (טיילת חוף ים)
63	4.31 מסילת ברזל
64	4.32 מרחב למיקום מעגנות
64	4.33 מתקנים הנדסיים
64	4.34 נחל (נחל הקישון)/ ים
65	4.35 אתר לשיט וספורט ימי
65	4.36 תחום השפעה (תחום חיץ אתר מורשת עולמי)
66	4.37 שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
66	4.38 אזור למסחר ותיירות
67	5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע (לא רלוונטי)
68	6. הוראות נוספות
68	6.1 הנחיות למתחמי תכנון
60	6.1.1 מתחם 1 - קרית חיים
69	6.1.1.1 תת מתחם 1.1 - קרית החוף ושדרות דגניה
72	6.1.1.2 תת מתחם 1.2 - שדרות טרומן
74	6.1.1.3 תת מתחם 1.3 - אזור אצטדיון קרית חיים
75	6.1.1.4 תת מתחם 1.4 - שדרות אח"י אילת
76	6.1.2 מתחם 2 - מפרץ חיפה
77	6.1.2.1 תת מתחם 2.1 - לב אזור התעסוקה המטרופוליני
78	6.1.2.2 תת מתחם 2.2 - פארק מורד הקישון
78	6.1.2.3 תת מתחם 2.3 - מתחם הליט
79	6.1.3 מתחם 3 - מרכז העסקים הראשי של חיפה בעיר תחתית
80	6.1.3.1 תת מתחם 3.1 - מרכז עסקים ראשי
81	6.1.3.2 תת מתחם 3.2 - חזית ים עירונית

81	6.1.4	מתחם 4 - הדר הכרמל
83	6.1.5	מתחם 5 - בת גלים
85	6.1.6	מתחם 6 - המבואות הדרומיים של חיפה
85	6.1.6.1	תת מתחם 6.1 - אזור בסיס הצבא משי"א 7200
87	6.1.6.2	תת מתחם 6.2 - המבואות הדרומיים
88	6.1.7	מתחם 7 - מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)
90	6.1.8	מתחם 8 - מתחם ההר וקרית חיים
94	6.2	הנחיות בדבר גובה הבניה
97	6.3	הוראות לשטחי שירות
97	6.4	הנחיות בדבר מקורות סיכון
98	6.4.1	מתחם מקור לסיכונים
98	6.4.2	מתחם מעורב
99	6.4.3	מתחם איסור סיכונים
99	6.4.4	קווי גז, דלק וחומרים מסוכנים
100	6.4.5	בדיקת השלכות סיסמיות למפעלים ומתקנים מסוכנים
100	6.5	הוראות בדבר איכות הסביבה
100	6.5.1	מניעת מפגעים סביבתיים
102	6.5.2	פיתוח בר קיימא
102	6.5.3	הוראות מיוחדות לעניין אקולוגיה, נוף וטבע
103	6.5.4	הנחיות בדבר שימור מי נגר
103	6.6	הוראות בדבר סיכונים מרעידות אדמה
104	6.7	תשתיות זורמות - מים, ביוב וניקוז
104	6.7.1	הוראות כלליות
104	6.7.2	מערכת המים
105	6.7.3	מערכת הביוב
105	6.7.4	ניקוז ונגר עילי
106	6.8	מערכת החשמל/קווים ומתקני תקשורת
106	6.8.1	הוראות כלליות
106	6.8.2	תחנות משנה, תחנות מיתוג, תחנות שנאים ומתקני חשמל
106	6.8.3	מגבלות בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל
107	6.8.4	קווים ומתקני תקשורת
107	6.9	נגישות לאנשים עם מוגבלויות
107	6.10	חניה
108	6.11	הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה
108	6.11.1	הוראות כלליות

108	הוראות להכנת תכנית ומתן היתרים בתחום המורשת הבנויה	6.11.2
109	הוראות למרחבים בתחום המורשת הבנויה	6.11.3
111	מונומנטים	6.11.4
111	הוראות להכנת מסמך המדיניות העירונית לשימור	6.11.5
112	6.12 עתיקות	
112	6.13 תנאים נוספים להוצאת היתר בניה מכוח תכנית מאושרת קודמת	
112	6.13.1 הקטנת מרווחי בניה	
112	6.13.2 שימושים מעורבים	
112	6.13.3 זיהום קרקע	
112	6.13.4 שפכים וקולחים	
113	6.13.5 החלפה, שיקום או תחזוקה של צינור לחומרים מסוכנים	
113	6.13.6 שימור עצים	
113	6.13.7 מגרש הגובל בשטח פתוח	
113	6.13.8 חשמל	
113	6.13.9 שימור מי נגר	
113	6.13.10 המשך שימושים קיימים בתחום אנרגיה, דלק וגז	
114	6.14 הנחיות להכנת תכנית	
115	6.15 התחדשות עירונית	
116	6.16 הוראות כלליות	
116	6.16.1 היתר בניה	
116	6.16.2 הבהרות ליעודי הקרקע	
116	6.16.3 תוספת זכויות בניה	
116	6.16.4 רמת דיוק תשריטי התכנית	
116	6.16.5 מנגנון הערכה ובקרה תקופתי	
117	6.16.6 קווי בניין מדרך ארצית מס' 4	
117	6.16.7 סימון מעבר לגבולות התכנית	
117	6.16.8 מסמכי מדיניות – שיתוף הציבור בתכנית	
117	6.17 הוראות מעבר	
117	7. ביצוע התכנית	
118	8. חתימות	

דפי ההסבר ותוכן העניינים מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר כוללנית חיפה
	מספר התכנית	חפ/2000
1.2 שטח התכנית	מרחב תכנון	66,935 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	30
	תאריך עדכון המהדורה	26.11.2018
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	לא רלוונטי
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינטה X	200,200
	קואורדינטה Y	746,400
1.5.2 תיאור מקום	העיר חיפה	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	חיפה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	חיפה
	שכונה	לא רלונטי
	רחוב	לא רלונטי
	מספר בית	לא רלונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
10427	מוסדר	שלם		278, 416, 444,
10428	מוסדר	חלקי		445, 454, 473, 474, 489
10444	מוסדר	חלקי	220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2443, 2444, 2445, 2446	1066, 1201, 2031, 2414, 2442
10680	מוסדר	שלם		
10681	מוסדר	שלם		
10682	מוסדר	שלם		
10683	מוסדר	שלם		
10684	מוסדר	שלם		
10685	מוסדר	שלם		
10686	מוסדר	חלקי		18, 57, 93, 94, 102, 103, 105
10688	מוסדר	חלקי		74, 75, 76, 108
10726	מוסדר	חלקי		146
10728	מוסדר	חלקי		70, 71, 72, 73, 137
10729	מוסדר	חלקי	1, 2, 3, 4, 5	17, 19
10730	מוסדר	שלם		
10732	מוסדר	שלם		
10733	מוסדר	שלם		
10734	מוסדר	שלם		
10735	מוסדר	שלם		
10736	מוסדר	שלם		

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	10737
		שלם	מוסדר	10738
		שלם	מוסדר	10739
		שלם	מוסדר	10740
		שלם	מוסדר	10741
		שלם	מוסדר	10742
		שלם	מוסדר	10743
		שלם	מוסדר	10744
		שלם	מוסדר	10745
		שלם	מוסדר	10746
		שלם	מוסדר	10747
		שלם	מוסדר	10748
		שלם	מוסדר	10749
		שלם	מוסדר	10750
		שלם	מוסדר	10751
		שלם	מוסדר	10753
		שלם	מוסדר	10756
		שלם	מוסדר	10757
		שלם	מוסדר	10759
		שלם	מוסדר	10760
		שלם	מוסדר	10761
		שלם	מוסדר	10762
		שלם	מוסדר	10763
		שלם	מוסדר	10764
		שלם	מוסדר	10765
		שלם	מוסדר	10766
		שלם	מוסדר	10767
		שלם	מוסדר	10768
		שלם	מוסדר	10769
		שלם	מוסדר	10770
		שלם	מוסדר	10773
		שלם	מוסדר	10774
		שלם	מוסדר	10775
		שלם	מוסדר	10776
		שלם	מוסדר	10777
		שלם	מוסדר	10778
		שלם	מוסדר	10779
		שלם	מוסדר	10780
		שלם	מוסדר	10781
		שלם	מוסדר	10782
		שלם	מוסדר	10783
		שלם	מוסדר	10784
		שלם	מוסדר	10785
		שלם	מוסדר	10786
		שלם	מוסדר	10787
		שלם	מוסדר	10788
		שלם	מוסדר	10789
		שלם	מוסדר	10790
		שלם	מוסדר	10791
		שלם	מוסדר	10792
		שלם	מוסדר	10793
		שלם	מוסדר	10794
		שלם	מוסדר	10795
		שלם	מוסדר	10796
		שלם	מוסדר	10797
		שלם	מוסדר	10798
		שלם	מוסדר	10800
		שלם	מוסדר	10801
		שלם	מוסדר	10802
		שלם	מוסדר	10803

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	10804
		שלם	מוסדר	10806
		שלם	מוסדר	10807
		שלם	מוסדר	10808
		שלם	מוסדר	10814
		שלם	מוסדר	10815
		שלם	מוסדר	10816
		שלם	מוסדר	10817
		שלם	מוסדר	10818
		שלם	מוסדר	10819
1	2, 3, 4, 5	חלקי	מוסדר	10820
		שלם	מוסדר	10822
		שלם	מוסדר	10825
		שלם	מוסדר	10826
		שלם	מוסדר	10827
		שלם	מוסדר	10828
		שלם	מוסדר	10829
		שלם	מוסדר	10830
		שלם	מוסדר	10839
		שלם	מוסדר	10840
		שלם	מוסדר	10841
		שלם	מוסדר	10842
		שלם	מוסדר	10845
		שלם	מוסדר	10846
		שלם	מוסדר	10864
		שלם	מוסדר	10870
		שלם	מוסדר	10871
		שלם	מוסדר	10873
		שלם	מוסדר	10874
		שלם	מוסדר	10875
		שלם	מוסדר	10876
		שלם	מוסדר	10877
		שלם	מוסדר	10878
		שלם	מוסדר	10881
		שלם	מוסדר	10882
		שלם	מוסדר	10884
		שלם	מוסדר	10885
		שלם	מוסדר	10886
		שלם	מוסדר	10887
		שלם	מוסדר	10888
		שלם	מוסדר	10889
		שלם	מוסדר	10890
		שלם	מוסדר	10891
		שלם	מוסדר	10892
		שלם	מוסדר	10893
		שלם	מוסדר	10895
		שלם	מוסדר	10896
		שלם	מוסדר	10897
		שלם	מוסדר	10898
		שלם	מוסדר	10899
		שלם	מוסדר	10900
		שלם	מוסדר	10901
		שלם	מוסדר	10902
		שלם	מוסדר	10903
		שלם	מוסדר	10904
		שלם	מוסדר	10905
		שלם	מוסדר	10906
		שלם	מוסדר	10907
		שלם	מוסדר	10908
		שלם	מוסדר	10909

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	10910
		שלם	מוסדר	10911
		שלם	מוסדר	10912
		שלם	מוסדר	10913
		שלם	מוסדר	10914
		שלם	מוסדר	10915
		שלם	מוסדר	10916
		שלם	מוסדר	10917
		שלם	מוסדר	10918
		שלם	מוסדר	10919
		שלם	מוסדר	10920
		שלם	מוסדר	10921
		שלם	מוסדר	10922
		שלם	מוסדר	10923
		שלם	מוסדר	10924
		שלם	מוסדר	10925
		שלם	מוסדר	10926
		שלם	מוסדר	10928
		שלם	מוסדר	10929
		שלם	מוסדר	10930
		שלם	מוסדר	11112
		שלם	מוסדר	11113
		שלם	מוסדר	11114
		שלם	מוסדר	11115
2		חלקי	מוסדר	11165
		שלם	מוסדר	11187
		שלם	מוסדר	11188
		שלם	מוסדר	11189
		שלם	מוסדר	11190
		שלם	מוסדר	11191
		שלם	מוסדר	11192
		שלם	מוסדר	11193
		שלם	מוסדר	11194
		שלם	מוסדר	11195
		שלם	מוסדר	11196
		שלם	מוסדר	11198
		שלם	מוסדר	11200
		שלם	מוסדר	11201
		שלם	מוסדר	11202
4, 6, 9, 57, 60, 61, 62, 63	1, 2, 3, 8, 12, 23, 24, 27, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 53, 54, 55, 66, 67, 68	חלקי	מוסדר	11203
5		חלקי	מוסדר	11204
1, 8	6, 7	חלקי	מוסדר	11205
54, 55, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 73		חלקי	מוסדר	11209
7, 10, 11, 21, 23, 54, 55, 56	5, 6	חלקי	מוסדר	11210
		שלם	מוסדר	11211
		שלם	מוסדר	11212
		שלם	מוסדר	11213
		שלם	מוסדר	11214
		שלם	מוסדר	11215
198, 202, 203		חלקי	מוסדר	11217
45, 51		חלקי	מוסדר	11221
3, 31	23, 25, 30, 32, 33, 34, 36	חלקי	מוסדר	11222
		שלם	מוסדר	11223
		שלם	מוסדר	11238
		שלם	מוסדר	11250
		שלם	מוסדר	11251

מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
11270	מוסדר	שלם		
11271	לא מוסדר	שלם		
11272	לא מוסדר	שלם		
11273	מוסדר	שלם		
11274	מוסדר	שלם		
11359	מוסדר	חלקי	3, 13, 14, 15, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 38, 40, 41, 44, 46, 51, 53, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68	2, 4, 19, 20, 21, 23, 57
11360	לא מוסדר	שלם		
11361	לא מוסדר	שלם		
11362	מוסדר	שלם		
11363	מוסדר	שלם		
11382	מוסדר	חלקי	11, 17	5, 12, 13, 14
11539	מוסדר	שלם		
11545	מוסדר	חלקי		3
11547	מוסדר	שלם		
11548	מוסדר	שלם		
11549	מוסדר	שלם		
11561	מוסדר	חלקי		66, 67, 68
11563	מוסדר	חלקי	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 82, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 138, 139, 140, 151, 152, 157, 158, 159, 161	33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 136, 141, 143, 144
11565	מוסדר	שלם		10924
11566	מוסדר	שלם		
11567	מוסדר	חלקי	10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 155, 156, 157, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 285, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 478, 479, 480, 485, 486, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 521, 522, 523, 524,	5, 6, 7, 154

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 584, 586, 588, 591, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 637, 638, 639, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686			
		שלם	מוסדר	11568
		שלם	מוסדר	11569
3, 4, 19, 21, 22, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 66, 147	1, 2, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 67, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 144, 145	חלקי	מוסדר	11570
		שלם	מוסדר	11571
		שלם	מוסדר	11572
		שלם	מוסדר	11573
		שלם	מוסדר	11574
		שלם	מוסדר	11575
		שלם	מוסדר	11576
		שלם	מוסדר	11578
		שלם	מוסדר	11579
		שלם	מוסדר	11580
		שלם	מוסדר	11581
		שלם	מוסדר	11582
33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 56, 91, 94, 95, 101, 178, 179, 185	64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 93, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 157, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175	חלקי	מוסדר	11583
		שלם	מוסדר	11584
		שלם	מוסדר	11585
		שלם	מוסדר	11586
		שלם	מוסדר	11587
33	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 34, 35, 36, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55	חלקי	מוסדר	11588
32, 33, 55		חלקי	מוסדר	11589
171, 189, 198, 205, 206, 211, 212, 215, 216		חלקי	מוסדר	11590
30, 31		חלקי	מוסדר	11600
		שלם	מוסדר	11601
		שלם	מוסדר	11602
		שלם	מוסדר	11603
		שלם	מוסדר	11604
		שלם	מוסדר	11605
4, 10, 13, 14, 15, 17, 24, 26, 27, 29, 32, 33		חלקי	מוסדר	11606
9, 18		חלקי	מוסדר	11607
37, 65, 69, 71, 72		חלקי	מוסדר	11608
		שלם	מוסדר	11610
1, 27, 28		חלקי	מוסדר	11611
33		חלקי	מוסדר	11612

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8, 9, 11, 13		חלקי	מוסדר	11618
3, 4, 5, 7, 11, 12, 13		חלקי	מוסדר	11620
2, 3, 4, 5		חלקי	מוסדר	11621
16, 17, 18		שלם	מוסדר	11623
		שלם	מוסדר	11624
		שלם	מוסדר	11625
36		חלקי	מוסדר	11627
		שלם	מוסדר	11630
		שלם	מוסדר	11631
		שלם	מוסדר	11632
		שלם	מוסדר	11633
		שלם	מוסדר	11634
		שלם	מוסדר	11635
		שלם	מוסדר	11636
		שלם	מוסדר	11637
		שלם	מוסדר	11638
		שלם	מוסדר	11639
		שלם	מוסדר	11640
		שלם	מוסדר	11641
		שלם	מוסדר	11642
		שלם	מוסדר	11643
		שלם	מוסדר	11644
		שלם	מוסדר	11645
		שלם	מוסדר	11646
		שלם	מוסדר	11647
		שלם	מוסדר	11648
		שלם	מוסדר	11649
		שלם	מוסדר	11650
		שלם	מוסדר	11651
		שלם	מוסדר	11652
		שלם	מוסדר	11653
		שלם	מוסדר	11654
		שלם	מוסדר	11655
		שלם	מוסדר	11656
		שלם	מוסדר	11657
		שלם	מוסדר	11658
		שלם	מוסדר	11659
		שלם	מוסדר	11660
		שלם	מוסדר	11661
		שלם	מוסדר	11662
		שלם	מוסדר	11664
		שלם	מוסדר	11665
127, 132, 176, 180, 185, 186, 191, 214, 216, 224	41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 226, 227, 228, 229, 230, 233	חלקי	מוסדר	11666
		שלם	מוסדר	11668
		שלם	מוסדר	11669
		שלם	מוסדר	11670
		שלם	מוסדר	11671
		שלם	מוסדר	11672
		שלם	מוסדר	11673
1		חלקי	מוסדר	11674
		שלם	מוסדר	11676
		שלם	מוסדר	11677
		שלם	מוסדר	11678
		שלם	מוסדר	11679
		שלם	מוסדר	11680
		שלם	מוסדר	11681

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	11682
		שלם	מוסדר	11683
		שלם	לא מוסדר	11684
		שלם	מוסדר	11685
		שלם	מוסדר	11686
		שלם	מוסדר	11687
		שלם	מוסדר	11688
		שלם	מוסדר	11689
		שלם	מוסדר	11690
		שלם	מוסדר	11691
		שלם	מוסדר	11692
		שלם	מוסדר	11693
		שלם	מוסדר	11694
		שלם	מוסדר	11695
		שלם	מוסדר	11696
		שלם	מוסדר	11697
		שלם	מוסדר	11698
		שלם	לא מוסדר	11699
		שלם	לא מוסדר	11700
		שלם	מוסדר	11713
		שלם	לא מוסדר	11714
		שלם	לא מוסדר	11715
		שלם	לא מוסדר	11716
		שלם	לא מוסדר	11717
		שלם	מוסדר	11718
		שלם	מוסדר	11719
		שלם	מוסדר	11720
		שלם	מוסדר	11726
		שלם	מוסדר	11727
		שלם	מוסדר	11728
		שלם	מוסדר	11729
		שלם	מוסדר	11750
		שלם	מוסדר	11879
		שלם	מוסדר	11880
1, 2, 23, 24, 135	43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 125, 130, 131, 132	חלקי	מוסדר	11881
7, 8, 9, 10, 28, 43, 97, 98, 99	1, 2, 3, 4, 5, 6, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 94, 95, 96	חלקי	מוסדר	11882
1		חלקי	מוסדר	11892
		שלם	מוסדר	11893
		שלם	לא מוסדר	12134
		שלם	מוסדר	12135
		שלם	מוסדר	12136
		שלם	לא מוסדר	12137
		שלם	מוסדר	12178
		שלם	מוסדר	12179
		שלם	מוסדר	12180
		שלם	מוסדר	12220
		שלם	מוסדר	12221
		שלם	מוסדר	12222
		שלם	מוסדר	12223
		שלם	מוסדר	12224
		שלם	מוסדר	12239
		שלם	לא מוסדר	12240
		שלם	לא מוסדר	12241
		שלם	לא מוסדר	12242
		שלם	לא מוסדר	12243
		שלם	לא מוסדר	12244
		שלם	מוסדר	12245

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	12246
		שלם	לא מוסדר	12247
		שלם	מוסדר	12248
		שלם	מוסדר	12249
		שלם	מוסדר	12250
		שלם	מוסדר	12251
		שלם	מוסדר	12252
2, 3, 5	1, 4	חלקי	מוסדר	12253
		שלם	מוסדר	12254
		שלם	מוסדר	12255
		שלם	מוסדר	12256
		שלם	מוסדר	12257
		שלם	מוסדר	12258
		שלם	מוסדר	12259
		שלם	מוסדר	12260
		שלם	מוסדר	12261
		שלם	מוסדר	12262
		שלם	מוסדר	12263
		שלם	מוסדר	12264
97		חלקי	מוסדר	12265
1, 5, 75, 76		חלקי	מוסדר	12267
4, 7		שלם	מוסדר	12268
5, 7, 8		חלקי	מוסדר	12269
7		חלקי	מוסדר	12271
		שלם	מוסדר	12286
3		שלם	מוסדר	12288
9		חלקי	מוסדר	12294
		שלם	מוסדר	12313
		שלם	מוסדר	12314
		שלם	מוסדר	12315
		שלם	מוסדר	12316
		שלם	מוסדר	12317
		שלם	לא מוסדר	12318
		שלם	מוסדר	12319
		שלם	מוסדר	12320
		שלם	מוסדר	12324
		שלם	מוסדר	12325
		שלם	מוסדר	12326
		שלם	מוסדר	12327
		שלם	מוסדר	12328
		שלם	מוסדר	12329
		שלם	מוסדר	12336
		שלם	לא מוסדר	12337
		שלם	מוסדר	12338
		שלם	מוסדר	12339
		שלם	מוסדר	12432
		שלם	מוסדר	12433
		שלם	מוסדר	12434
		שלם	לא מוסדר	12435
		שלם	לא מוסדר	12436
		שלם	לא מוסדר	12437
		שלם	לא מוסדר	12438
		שלם	לא מוסדר	12439
		שלם	לא מוסדר	12441
		שלם	לא מוסדר	12442
		שלם	לא מוסדר	12443
		שלם	לא מוסדר	12444
		שלם	לא מוסדר	12445
		שלם	לא מוסדר	12446
		שלם	מוסדר	12447

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	12448
		שלם	מוסדר	12449
		שלם	מוסדר	12450
		שלם	לא מוסדר	12451
		שלם	לא מוסדר	12452
		שלם	מוסדר	12453
		שלם	מוסדר	12454
		שלם	מוסדר	12455
		שלם	מוסדר	12456
		שלם	לא מוסדר	12457
		שלם	לא מוסדר	12458
		שלם	לא מוסדר	12459
		שלם	מוסדר	12460
		שלם	מוסדר	12461
		שלם	מוסדר	12462
		שלם	מוסדר	12463
		שלם	מוסדר	12465
		שלם	מוסדר	12466
		שלם	לא מוסדר	12467
		שלם	לא מוסדר	12468
		שלם	לא מוסדר	12469
		שלם	מוסדר	12470
		שלם	מוסדר	12471
		שלם	לא מוסדר	12472
		שלם	לא מוסדר	12473
		שלם	מוסדר	12474
		שלם	מוסדר	12475
		שלם	מוסדר	12476
		שלם	מוסדר	12477
		שלם	מוסדר	12478
		שלם	מוסדר	12479
		שלם	מוסדר	12480
		שלם	מוסדר	12481
		שלם	מוסדר	12482
		שלם	מוסדר	12483
		שלם	מוסדר	12484
		שלם	מוסדר	12485
		שלם	מוסדר	12486
		שלם	מוסדר	12487
		שלם	מוסדר	12488
		שלם	מוסדר	12489
		שלם	מוסדר	12490
		שלם	מוסדר	12491
		שלם	מוסדר	12492
		שלם	מוסדר	12493
		שלם	מוסדר	12494
		שלם	מוסדר	12495
		שלם	מוסדר	12496
		שלם	מוסדר	12497
		שלם	מוסדר	12498
		שלם	מוסדר	12499
		שלם	מוסדר	12500
		שלם	מוסדר	12501
		שלם	מוסדר	12502
		שלם	מוסדר	12503
		שלם	מוסדר	12504
		שלם	מוסדר	12505
		שלם	מוסדר	12508
		שלם	מוסדר	12509
		שלם	מוסדר	12510

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	12511
		שלם	מוסדר	12512
		שלם	לא מוסדר	12513
		שלם	מוסדר	12514
		שלם	מוסדר	12515
		שלם	לא מוסדר	12516
		שלם	מוסדר	12517
		שלם	מוסדר	12518
		שלם	לא מוסדר	12519
		שלם	לא מוסדר	12520
		שלם	לא מוסדר	12521
		שלם	לא מוסדר	12522
		שלם	לא מוסדר	12523
		שלם	מוסדר	12524
		שלם	מוסדר	12525
		שלם	לא מוסדר	12526
		שלם	לא מוסדר	12527
		שלם	מוסדר	12528
		שלם	מוסדר	12529
		שלם	לא מוסדר	12530
		שלם	מוסדר	12531
		שלם	מוסדר	12532
		שלם	מוסדר	12533
		שלם	לא מוסדר	12534
		שלם	לא מוסדר	12535
		שלם	לא מוסדר	12536
		שלם	לא מוסדר	12537
		שלם	לא מוסדר	12538
		שלם	לא מוסדר	12539
		שלם	לא מוסדר	12550
		שלם	לא מוסדר	12551
		שלם	לא מוסדר	12552
		שלם	מוסדר	12553
		שלם	מוסדר	12571
49		חלקי	מוסדר	12579
		שלם	מוסדר	12586
		שלם	מוסדר	12587
		שלם	מוסדר	12595
		שלם	מוסדר	12596
		שלם	מוסדר	12597
		שלם	מוסדר	12598
		שלם	מוסדר	12599
		שלם	מוסדר	12609
		שלם	מוסדר	12610
		שלם	מוסדר	12616
		שלם	מוסדר	12617
		שלם	לא מוסדר	12619
		שלם	לא מוסדר	12620
		שלם	לא מוסדר	12621
		שלם	לא מוסדר	12622
		שלם	לא מוסדר	12623
		שלם	לא מוסדר	12624
		שלם	לא מוסדר	12625
		שלם	לא מוסדר	12626
		שלם	מוסדר	12630
		שלם	מוסדר	12639
		שלם	מוסדר	12640
		שלם	לא מוסדר	12641
		שלם	לא מוסדר	12642
		שלם	מוסדר	12643

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		שלם	מוסדר	12644
		שלם	מוסדר	12649
		שלם	לא מוסדר	12654
		שלם	לא מוסדר	12655
		שלם	לא מוסדר	12656
		שלם	לא מוסדר	12657
		שלם	לא מוסדר	12658
		שלם	לא מוסדר	12659
		שלם	לא מוסדר	12660
		שלם	לא מוסדר	12661
		שלם	לא מוסדר	12662
		שלם	לא מוסדר	12663
		שלם	לא מוסדר	12664
		שלם	לא מוסדר	12665
		שלם	לא מוסדר	12666
		שלם	לא מוסדר	12667
		שלם	לא מוסדר	12668
		שלם	מוסדר	12687
		שלם	מוסדר	12688
2, 39	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43	חלקי	מוסדר	12693
		שלם	מוסדר	12694
		שלם	מוסדר	12695
		שלם	לא מוסדר	12697
		שלם	מוסדר	12721
		שלם	מוסדר	12725
		שלם	לא מוסדר	12726
		שלם	לא מוסדר	12727
		שלם	לא מוסדר	12735
		שלם	מוסדר	12736
		שלם	לא מוסדר	12737
		שלם	מוסדר	12763
		שלם	לא מוסדר	12842
		שלם	לא מוסדר	12854
		שלם	לא מוסדר	12855
		שלם	לא מוסדר	12856
		שלם	לא מוסדר	12857
		שלם	לא מוסדר	12858
		שלם	לא מוסדר	12859
		חלקי	לא מוסדר	60192
1, 2		חלקי	מוסדר	60193
		חלקי	לא מוסדר	60194

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
קריות, קרית אתא, מקומי מחוזי – מחוז חיפה, זבולון ומורדות הכרמל	

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות שאושרו לפני אישור תכנית זו	כפיפות	כל התכניות שאושרו ונכנסו לתוקף לפני פרסום אישורה של תכנית זו (להלן תכנית מאושרת קודמת), ימשיכו לעמוד בתוקפן, לרבות הוצאת היתרים מכוחן, למעט האמור בסעיף 6.13 בתכנית זו ולמעט השינויים המפורטים בסעיף זה. תכניות שאושרו ממועד הפקדתה של תכנית זו, יגברו על הוראות תכנית זו.		
חפ/222	ביטול חלקי	ביטול חלק התכנית הכלול במרחב התכנון של חיפה, למעט בשטח שנקבע בתכנית זו בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, אשר בתחומה תכנית חפ/222 נשארת בתוקפה.	פלסטיין גזאט 782	12.5.1938
	כפיפות	כפיפות בכל הנוגע לתשתיות הדלק והגז.		
חפ/229	ביטול חלקי	ביטול חלק התכנית הכלול במרחב התכנון של חיפה, למעט בשטח שנקבע בתכנית זו בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, אשר בתחומה תכנית חפ/229 נשארת בתוקפה, במידה שלא חלה תכנית אחרת בנוסף לחפ/229. בהתאם לאמור יערך פרסום לביטול חלקי של תכנית חפ/229.	פלסטיין גזאט 422	15.2.1934
חפ/229 ה'	כפיפות/ שינוי	הוראות התכנית תהיינה תקפות, למעט סעיפים העומדים בסתירה לתכנית זו ואשר לגביהם יקבע האמור בתכנית זו.	3021	2.2.1984
חפ/229 ה'על שינוייה			5384	29.3.2005
חפ/803	ביטול	עם אישורה של תכנית זו תבוטל תכנית חפ/803.	327	7.1.1954
חפ/1400 ש"ש	כפיפות	הוראות התכנית תהיינה תקפות, למעט סעיפים העומדים בסתירה לתכנית זו ואשר לגביהם יקבע האמור בתכנית זו.	4508	30.3.1997
חפ/1400 גב	כפיפות		4896	6.2000.26
תמ"א 3	כפיפות	תכנית זו אושרה בוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים ביום 29.11.11 בהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 3, שינוי 7	2247	26.8.1976
תמ"א 8	כפיפות		2759	29.10.1981
תמ"א 4/10 א' (תחנת הכח חיפה)	כפיפות	תכנית זו אושרה בוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים ביום 29.11.11 בהתאם להוראות סעיף 5 (ב).	4177	23.10.2008
תמ"א 13	כפיפות	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	2954	25.8.1983
תמ"א 13 שינוי 3	כפיפות	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	5704	16.8.2007
תמ"א 13/3 א'	כפיפות	תכנית זו אושרה בוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים ביום 29.11.11 בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 13 שינוי 7	7597	2.10.2017
תמ"א 13 שינוי 7	כפיפות		5704	16.8.2007
תמ"א 15	כפיפות		4884	25.5.2000
תמ"א 21 (אתרי מלחמת העצמאות)	כפיפות			8.12.1982
תמ"א 22	כפיפות		4363	19.12.1995
תמ"א 29 (אתרי הנצחה)	כפיפות	תכנית	4525	25.5.1997
תמ"א 34 ב' על שינוייה	כפיפות		5318	1.8.2004
תמ"א 1/35	כפיפות		7299	7.7.2016
תמ"א 37 ב'	כפיפות		5606	18.12.2006
תמ"א 37 ב'3	כפיפות		5908	29.1.2009
תמ"א 37 ב'4	כפיפות		5734	5.11.2007
תמ"א 37 ב'7	כפיפות		6377	15.2.2012

1.7 מסמכי התכנית

עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	26.11.2018		118		מחייב	הוראות התכנית (תקנון)
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	18.10.2018	1		1: 10,000	מחייב	תשריט יעודי קרקע
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	13.9.2018	1		1: 12,500	רקע	נספח 1: מיצרך תכניות
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	29.8.2018	1		1: 25,000	מחייב	נספח 2: מותחמי תכנון
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	18.10.2018	1		1: 10,000	רקע	נספח 3: גושים ותאי שטח
גובה בניה - פרחי צפריק אדריכלים בע"מ	18.10.2018	1		1: 10,000	מנחה - מחייב לעניין גובה בניה ומותחמי התחדשות עירונית	נספח 4: המבנה העירוני
נוף - משה לנר אדריכל נוף						
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	29.8.2018	1		1: 25,000	מחייב	נספח 5: מותחמי רמת סיכון
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	29.8.2018	1		1: 25,000	מחייב	נספח 6: שימור
אדרי רות ליברטי - שלו יועצת שימור לעירונית חפה	19.8.2018	1		1: 12,500	מנחה	נספח 7: תחבורה
אמי מתום, מהנדסים ויעצים בע"מ	24.10.2018		9		מנחה	
אמי מתום, מהנדסים ויעצים בע"מ	21.8.2018	1		1: 10,000	מנחה	נספח 8: תשתיות - מים, ביוב וניקוז
בלשה ילון - מערכות תשתית בע"מ	21.8.2018		13		מנחה	
בלשה ילון - מערכות תשתית בע"מ	21.8.2018		15		מנחה	

26/11/2018

עמוד 34 מתוך 118

עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	29.8.2018	1		1:12,500	מנחה	נספח 9: תשתיות - מנהרות תשתית, רצועה לאיחוד תשתיות, מסדרונות חומרים מסוכנים (חומ"ס, גפ"ס, גז טבעי), מערכת החשמל
עיריית חיפה, מינהל התכנון	7.11.2018		7		רקע	נספח 10: נספח מעקב ובקרה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם, תגברנה הוראות התכנית על התשריטיים.

1.8 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע ותואר	עורך התכנית
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	0505252316	יפו 145 א', חיפה 35251	512414 947	פרויקט יצחק – יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בעי"מ		006462147	יצחק פריינד		
info@farhi-zafir.co.il	03-6142141	0522680268	בן גוריון 1, בני ברק 51201	510702 525	פרחי צפירי	23546	007645914	דורון צפירי		אדריכל
office@la-nof.co.il	04-8577441	0502619195	היוזמה 2, טירת הכרמל 39101	054485 222	אדריכלים בעי"מ	00080669	054485222	משה לנר		יועץ נוף
ha-office@anymetom.co.il	04-8681112	0528712534	יבנה 3, ת.ד. 4579 חיפה 31044	510648 272	אמי-מתום מהנדסים	103099	017908310	רעות סעדיה		יועץ תחבורה
carmon@ix.technion.ac.il	048294617		קרית הטכניון, חיפה 32000	006061 998	מוסד הטכניון		006061998	נעמי כרמון		יועץ חברתי
rassem@barak-online.net	04-6519540	0505243541	ת.ד. 1460, כפר כנא 16930	105519 628	אוניברסיטת חיפה		105519628	ראסם תמאסי		יועץ חברתי
Haklai_r@netvision.net.il	02-6519993	0525213686 0523715215	ששונה 9, ת.ד. 602 מבשרת ציון 90805	512247 842	כלכלה אורבנית בעי"מ		050583533	רו חקלאי		יועץ כלכלי
timnat.tourism@gmail.com	04-8336101	0523715215	שד' הצבי 2 א', חיפה	053340 360	תימנאית - תכנון, יעוץ ובחוקר נופש ותיירות		053340360	יואל מנספלד		יועץ תיירות
drom@adam-ma.co.il	03-9773976	0522546374	קרית שדה התעופה ת.ד. 901, שוהם 73142	514367 358	אדסה - סביבה, גיאולוגיה וגיאוכימיקה		053556882	דרור נחמיאס		יועץ סביבתי
maozni@gmail.com	02-5332039	050-5401701	רח' הכלנית 54 ת.ד. 236 מבשרת ציון, 90805	512042 276	יפית - בטיחות ונהרות		024061863	ניר מעוז		יועץ סיכונים
georoved@netvision.net.il	02-9991950	0505350293	ת.ד. 128, גבעת יעשור 99825	053906 434	רובי - Roved, Geological Consultant		053906434	רם בן דוד		יועץ גיאולוגיה
e-doron@bal-jal-is.co.il	04-8603601	0528393623	דרך העצמאות 31, חיפה 33033	512736 612	בלשה-ילון, מערכות תשתית בעי"מ	93040	306684333	אלה קנענברג		יועץ תשתיות – מים, ניקוז וביוב
amitay@modus.org.il	04-8231405	0522630675	דורות 12, חיפה		מודוס - הנדסית תרליכים שיתופיים		022449649	אמיתי הר לב		יועץ שיתוף הציבור

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר
haims@taldor.co.il	03-9298319	0507200721	היצירה 13, פתח תקווה	520039 710	טלדור מערכות מחשבים (1986) בע"מ		072799349	חיים סלע	יועץ מיחשוב
taanach@hotmail.co.il	04-8122374	0528793634	גוט לוי 38, חיפה	006751 754	ש.ב. הענק שמאות מקרקעין	85	006751754	שלמה תענך	שמאי מקרקעין
itkineng@shnabel-itkin.co.il		0522613427	טשריחוובסקי 35 חפה 35709	512246 877	ג. איטקין מהנדסים בע"מ	5736	001620053	עמוס הגלילי	יועץ חשמל
drdoron@hotmail.com	04-8660776	0528224510	גילון ד. ג. משגב 63801	057434 821		14047	0574344821	ישראל דורון	יועץ משפטי

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

רשימה זו אינה כוללת הגדרות המופיעות בחוק התכנון והבניה ו/או בתקנות התכנון והבניה.

מונח	הגדרת מונח
אתר טבע עירוני	אתר בתחום העיר אשר בו ערכי טבע, צומח או בעלי חיים, בהתאם למסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני", בתכנית זו.
אלמנט לשימור	פריט עירוני לשימור שאינו מבנה כגון: גן, עץ, צמחייה, גדר, שער, חומה, עמוד, ריצוף, ריהוט רחוב, גוף תאורה, קו מבט, שריד ארכאולוגי או אדריכלי, גשר, וכדומה.
אמצעים מיטביים/ טכנולוגיה מיטבית BAT - Best Available Technology	הטכנולוגיה והאמצעים האחרים המתקדמים ביותר, המשמשים בתכנון, בבניה, בהפעלה ובתחזוקה של מקור פליטה או מתקן אחר שיש בו כדי להוות סיכון לסביבה בשל פעילות המתבצעת בהם, או טכנולוגיה ואמצעים כאמור שייעודם מניעה או צמצום של זיהום אויר או סיכונים סביבתיים אחרים ובלבד שמתקיימים בהם כל אלה: 1. יישומם של הטכנולוגיה או האמצעים האמורים מביאים למניעה או לצמצום מירבי של פליטת מזהמים לאויר, או של סיכונים סביבתיים אחרים ממקור הפליטה, או מהמתקן הרלבנטי ולמזעור הפגיעה בסביבה בכללה. 2. הם בשלב פיתוח הניתן ליישום מבחינה טכנית וכלכלית, ביחס למקור הפליטה או המתקן הרלבנטי או לפעילות המתבצעת בהם, או במקורות פליטה או במתקנים או בפעילויות מסוגם באותו מגזר רלבנטי, בהתחשב ביתרונותיהם ובעלויותיהם של הטכנולוגיה והאמצעים כאמור. 3. הם זמינים באורח סביר אף אם טרם יושמו בישראל בפועל.
אתר לשימור	בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, מרקמים, אתרים, מונומנטים, נוף וצמחייה, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכאולוגית.
אתר מורשת עולמית	האתרים הקדושים לבהאים הכוללים את הגנים הבהאים והמבנים בתחומם, שהוכרזו על ידי אונסק"ו כבעלי ערך אוניברסלי יוצא דופן (O.U.V).
גובה הבניה	גובה הבניה כולל את סה"כ הקומות במבנה ומחושב בהתאם לתכנית חפ/1400/גב.
הפרדה מפלסית	הפרדת מפלס דרך או מסילה, המאפשרת לשתי דרכים או יותר, או למסילת רכבת או לתוואי להסעת המונים, לעבור זו מעל זו במפלסים שונים.
חומרים מסוכנים	חומרים מסוכנים - כהגדרתם ב"חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993" בכפוף לתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996.
חוק התכנון והבניה	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
"חזית חמישית"	גג הבנין
חזית ים עירונית	אזור לפיתוח עירוני לאורך חוף הים הכולל מסחר, תיירות ו/או מסחר, תיירות ומגורים.
מגרש אי רגולרי	מגרש שצורתו איננה ריבוע או מלבן.
מגרש בין דרכים	מגרש בין רחובות בהתאם להגדרה שבתכנית חפ/229/ה/1.
מונומנט לשימור	אתר בעל חשיבות היסטורית עליונה ו/או איכויות אדריכליות יוצאות דופן המהווה נקודת ציון בעיר חיפה.
מלאי תכנון	מלאי תכנון הוא סיכום סך כל יחידות הדיור ושטחי הבניה המאושרים בייעודי הקרקע השונים.
מנהרת תשתיות תת קרקעית	מנהרת תת קרקעית בנויה, המשמשת להעברת תשתיות כגון: חשמל, מים, ניקוז וחומרים מסוכנים, לרבות דלק וגז.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין, הנחיות בנושאים הבאים: יעודים, שימושי קרקע והיקפי הבניה; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד' - הכל בהתאם להוראות תכנית זו.

מונח	הגדרת מונח
מערכת הסעת המונים	מערכת לאמצעי תחבורה ציבורית רב קיבולת.
מפעל/מתקן מסוכן	מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים כהגדרתם לעיל.
מרחב חיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד	מרחב מורשת בנויה החופף, כולו או חלקו, למתחם בבעלות ו/או בשימוש ובניהול גוף מוסדי אחד.
מרחב ציר הסטורי לשימור	מרחב מורשת בנויה צירי, המשתרע לאורך תוואי דרך היסטורית, הכולל את תוואי הדרך עצמה, אתרים ואלמנטים לשימור לאורכה, ו/או מרקמים בעלי צביון סביבתי מובהק המהווה מרכיב חיוני בשמירה על אופיו הייחודי של האזור.
מרחב שימור מרקמי מרחב השכונות הוותיקות	מרחב מורשת בנויה המציין אזור או שכונה בעלי מרקם אדריכלי ו/או הסטורי מובחן, הכולל אתרים לשימור ו/או מרקמים בעלי צביון מובהק והמהווה מרכיב חיוני בשמירה על אופיו הייחודי של האזור.
מרחב נוף תרבות	מרחב מורשת בנויה, נופי או חקלאי בעל חשיבות תרבותית – היסטורית, הנובעת מהמפגש המתקיים בו בין הטבע ומעשה האדם.
מתחם רמת סיכון	תחום המסומן בנספח 5 - "מתחמי רמת סיכון" בתכנית זו, ואשר תכנית זו קובעת הוראות לגבי פעילות בחומרים מסוכנים, המותרת או האסורה בתחומו, ולגבי רמת ההשפעה עליו מפעילות בחומרים מסוכנים במתחמים אחרים.
מתחם תכנון	אזור שהוגדר בתכנית זו בהתאם לנספח 2 - "מתחמי תכנון".
מתקנים הנדסיים	תשתיות, בריכות מים, תחנות טרנספורמציה ותחנות משנה של חברת חשמל, ארונות סעיף, תחנות שאיבה וכיוצא באלה.
סקר סיכונים	מסמך הבודק את הסיכונים הבטיחותיים שעלולים להיווצר מייצור, שימוש, אחסון או שינוע חומרים מסוכנים, ולהשפיע על סביבתם.
פארק רובע/עירוני	שטח פתוח המשמש לצרכי פנאי ונופש והמשרת מספר שכונות באזור בו הוא ממוקם.
קו ההשקה	אזור הנמצא ב"תפר" שבין השטחים הפתוחים לבין השטחים הבנויים.
רכבת קלה (רק"ל) Light Rail Transit (LRT)	אמצעי תחבורה המשמש להסעת המונים במרחב המטרופוליני. אמצעי תחבורה זה ידידותי לסביבה מההיבט של רעש וזיהום, בדרך כלל משולב במפלס הרחוב, יתכנו קטעים במפלס עילי וקטעים תת קרקעיים.
רמת הסיכון הקביל	רמת הסיכון ודרך חישובה, כפי שנקבע בהחלטת ממשלה מס' 1271 מיום 9.3.2000, וכפי שיעודכן מעת לעת על ידי הגורמים המוסמכים על פי כל דין, ועל פי המדדים ודרכי החישוב שיהיו תקפים באותה עת.
רשות העתיקות	כמוגדר בחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך מטעמו כגון איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
שימושים מושכי קהל	אתר/אזור אשר השימושים בו מאפשרים התכנסות של 80 איש ומעלה.
תכנית	בתכנית זו, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מכוח תכנית זו ובהתאם להוראותיה.
תכנית מאושרת קודמת	תכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו.
תכנית פיתוח	תכנית לפיתוח שטח ברמת תכנון מפורט לביצוע על פי תכנית מאושרת.
תחום אזור חיץ	תחום הכולל את אתר המורשת העולמית, לרבות שטחי אזור החיץ המקיפים אותם, בהתאם למסומן בתשריט יעודי הקרקע של "תכנית זו".
תחום הסביבה החופית	כהגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004.
תקן ישראלי 413	תקן ישראלי ת"י - 413: תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה.
תקני ענבר	איכות קולחים להזרמה לנחל, על פי תקנות ועדת ענבר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. פיתוחה של חיפה כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל. העצמה וביסוס מעמדה הכלכלי-חברתי של העיר באמצעות פיתוח אזורי תעסוקה לסוגיהם, הקמתם וחידושם של מבני ציבור, מוסדות, מוקדי השכלה גבוהה ורפואה, וכן באמצעות התייחסות למפרץ חיפה כמתחם מרכזי המקשר בין חלקי המטרופולין.
2. פיתוח מרכז עסקים ראשי (מע"ר) עירוני ומטרופוליני דומיננטי בעיר התחתית. חיזוקו כמרכז תעסוקה, תיירות, תרבות, מסחר, פנאי ומגורים, הכולל חזית ים עירונית, המשלב גם פעילות נמלית ותעשייתית, אשר להן משקל רב בפיתוח שטחי התעסוקה במפרץ חיפה.
3. עידוד תהליכי התחדשות בשכונות הוותיקות, במרקמים הקיימים ובמתחמים המתפנים, תוך שילוב התכנון והאמצעים התואמים את קווי המדיניות הלאומיים והמקומיים והתכניות התומכות בתהליכים אלו, והעלאת רמת הרווחה ואיכות המגורים והמרחב הציבורי בכל חלקי העיר.
4. שימור התבנית הייחודית והערכים העירוניים הייחודיים של חיפה ושילובם בפיתוח העיר. שימור ומתן ביטוי לאופי המקום על מגוון המבנים והמתחמים לשימור הקיימים, חטיבות הנוף, לרבות חוף הים, נחל הקישון וגדותיו, ואדיות טבעיים, תצפיות נוף, חורשות וכדומה, וחשיפתם לכלל תושבי העיר ומבקריה.
5. קביעת מדיניות פיתוח מאוזנת באמצעות עמידה בקריטריונים סביבתיים גבוהים ושיפור איכות הסביבה בעיר, בדגש על הוראות בענין מקורות סיכון.
6. התאמת מערך התשתיות לצרכים העתידיים של העיר, המטרופולין והמדינה, תוך מיצוי מיטבי של משאב הקרקע ופיתוח מושכל בר-קיימא.
7. קביעת פארקים מטרופוליניים, עירוניים ורובעיים, ושטחים פתוחים וכן הנחיות בדבר המרחב הציבורי, רצף השטחים הפתוחים ויחסם לשטח הבנוי וטיילת החוף.
8. קביעת הנחיות בדבר גובה בניה באזורי העיר השונים.
9. פיתוח מערך התחבורה, באופן התומך בפיתוח העירוני ומשתלב בנוף. מתן העדפה לתחבורה הציבורית ופיתוח מערך דרכים לתנועת הולכי רגל ושבילי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתכנית המתאר הוגדרו מתחמי תכנון (אזורי התערבות) בהם קיימת מורכבות תכנונית ופיתוחם צפוי להקדין על פיתוח העיר ולאפשר יצירת מנוף לשינוי מהותי בחיפה:
 1. קרית חיים, בחלוקה לתת-מתחמים:
 - 1.1 קרית החוף ושדרות דגניה
 - 1.2 שדרות טרומן
 - 1.3 אזור אצטדיון קרית חיים
 - 1.4 שדרות אח"י אילת
 2. מפרץ חיפה, בחלוקה לתת-מתחמים:
 - 2.1 לב אזור התעסוקה המטרופוליני
 - 2.2 פארק מורד הקישון
 - 2.3 מתחם הל"ט
 3. מרכז העסקים הראשי של חיפה בעיר התחתית, בחלוקה לתת-מתחמים:
 - 3.1 מרכז עסקים ראשי
 - 3.2 חזית ים עירונית
 4. שכונת הדר הכרמל
 5. שכונת בת גלים

6. המבואות הדרומיים של חיפה, בחלוקה לתת-מתחמים :
 - 6.1 אזור בסיס הצבא משי"א 7200
 - 6.2 המבואות הדרומיים
7. מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)
 - 7.1 מרכז הכרמל
 - 7.2 שדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)
8. מתחם ההר וקרית חיים
2. קביעת חזית ים עירונית, תוך יצירת כלים להשתלבותה בעורף העירוני הסמוך לה, בשטחי הנמל בעיר התחתית, בקרית חיים מערבית, בשכונת בת גלים, ובאזור המיועד לפיתוח עירוני בתחום בסיס הצבא משי"א 7200.
3. קביעת אזור ומוקדי תעסוקה ומסחר מטרופוליניים במפרץ חיפה, תוך צמצום והסרה של מטרדים וסיכונים סביבתיים ושידרוג האזור.
4. יצירת מלאי קרקעות למגורים.
5. קביעת הוראות לעידוד התחדשות עירונית.
6. חיזוק אזורי תעסוקה וקביעת אזורי מגורים במבואות הדרומיים של חיפה.
7. קביעת אזורי תירות ומלונאות.
8. שינוי יעוד אזור חוות המיכלים בקרית חיים, לרובע מגורים ובתחומי חזית ים עירונית, מסחר, פארק עירוני/רובעי ומתקנים הנדסיים.
9. קביעת מידרג מערכת הדרכים, כולל מערכת הסעת המונים.
10. קביעת פתרונות במסגרת תכנון מפורט, למזעור הפגיעה של המסילה במרחב האורבני ולהנגשת חוף הים. זאת לרבות בחינת האפשרות לשיקוע המסילה, תוך התייחסות הן לחיץ והן לצרכי מערכת התחבורה המסילתית.
11. קביעת מערכת השטחים הפתוחים, הקיימים והמוצעים, כשלב עירוני המשכי, עליו נסמכים שאר ייעודי הקרקע בחלקיה השונים של העיר. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים.
12. קביעת טיילות נוף ושבילים באזורי העיר השונים.
13. קביעת הנחיות לפיתוח רצועת חוף הים.
14. קביעת פרודורי תצפית אל הים ושמירת מבטי נוף בלתי מופרים, בין השאר, לעבר הגנים הבהאים.
15. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה וצימצום סיכונים, בהתאם לעקרונות "פיתוח בר-קיימא".
16. קביעת צירי פעילות עירוניים - רחוב עירוני מיוחד בו ערוב שימושים, ומתן הוראות לפיתוח.
17. קביעת הנחיות להגדרת אזורים, מתחמים ומבנים לשימור וקביעת הוראות להכנת תכניות, הכוללות הוראות שימור, לרבות תנאים ומגבלות לתוספות בניה בהם.
18. קביעת הוראות בניה במתחמי התכנון.
19. קביעת הוראות וכללים לגובה הבניה בעיר.
20. קביעת הוראות לענין פיתוח תשתיות, לרבות מים, ניקוז, ביוב וחשמל.
21. קביעת הוראות לענין הכנת תכניות.
22. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה, על פי תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית¹

סה"כ שטח התכנית – דונם	66,935 דונם
------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
						לא רלוונטי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

¹ תכנית המתאר קבעה שבעה מתחמים להתערבות תכנונית (דברי הסבר, מתחמי תכנון, עמ' 10 לעיל). ביחס למתחמים אלה, מפרטת התכנית את היקף שטחי הפיתוח בסעיף 6.1 להלן. נתונים כלליים מפורטים בדברי ההסבר.
עמוד 42 מתוך 118

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת תאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים	1-4, 89, 85, 84, 82, 81, 69-75, 62-67, 55-60, 53, 33-51, 31, 30, 15-28, 1-4, 7059, 7057, 148-159, 139-143, 129-137, 124-127, 120-122, 90-117, 7151-7146, 7138, 7117, 7115, 7112, 7104, 7102, 7101, 7099, 7071, 7099, 7172, 7171, 7170, 7165, 7164, 7163			
תעשיה	380			
תעשיה עתירת ידע	480-481			
מתקנים הנדסיים	7139, 7123, 7120			
אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי)	7127, 7126, 375, 374, 350-372, 334			
מבנים ומוסדות ציבור	1055-1060, 1046-1053, 1030-1044, 1028-1001, 7063, 7061, 1123-1147, 1098-1120, 1063-1068, 1070-1078, 1080-1096, 7192, 7185, 7178, 7157, 7125, 7124, 7116, 7111, 7105, 7098, 7075			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	7141, 7131, 1000			
תיירות	7089, 500-508			
שטחים פתוחים	711, 657-659, 647-650, 623-643, 621, 615-619, 613, 606, 602, 601, 600, 7158, 7156, 7155, 7153, 7122, 7109, 7103, 7080, 7066-7068, 732, 712, 7177, 7162, 7160, 7159			
פרטי פתוח	850-854			
ספורט ונופש	910-912			
פארק / גן ציבורי	754, 748-752, 742-746, 740, 738, 733-736, 728-731, 713-726, 700-709, 816, 812, 791-807, 780-789, 771-777, 769, 767, 766, 759-764, 757, 755, 7129, 7110, 7088, 7065, 7064, 7060, 3005, 829-837, 822-827, 820, 817, 7200, 7193-7197, 7188, 7176, 7175, 7173, 7142, 7140			
שמורת טבע	7130, 900			
גן לאומי	7143, 808, 875-876, 871-873			
נחל ים	7187, 7184, 3010, 3009, 3006, 3002-3004, 3000			

26/11/2018

עמוד 43 מתוך 118

יעד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
חוף רחצה	930-936, 651-654		
מרכז תחבורה	970-975		
דרך מאושרת	4055-4121, 4045-4053, 4043, 4042, 4040, 4035-4038, 4015-4033, 4013-4141, 4244-5000, 4242, 4241, 4240, 4204, 4145-4206, 4123-4141, 7069, 7052, 877, 146, 145, 7179, 7145, 7166-7169, 7136, 7135, 7128, 7119, 7097, 7070, 408, 7152, 7137, 4044, 4007, 4003, 4001		
דרך מוצעת	7189, 7083, 7054, 7051, 7043, 7039, 7038, 7009, 994-998, 991, 980-989, 391, 390, 7503, 7501, 7500		
מסילת ברזל	7074, 7073, 7072, 953, 951, 950		
בית קברות	7042, 7040, 7036, 7031-7034, 7011-7029, 7001-7008, 2009, 1122, 1121, 7191, 7190, 7186, 7181-7183, 7055, 7053, 7045-7050		
יעד עפ"י תכנית מאושרת	203-206, 200		
מגורים ותעשייה עתידית ידע	7113, 250-254		
מגורים ותירות	7106, 7100, 330-333, 313-327, 311, 310, 309, 300-307		
מגורים, מסחר ותירות	7108, 88		
מגורים, מסחר ומתקנים הנדסיים	7087, 7086, 7084, 432-437, 425-428, 415-421, 413, 412		
מסחר ותעסוקה	5001		
מסחר ותירות	6003, 6002, 6000		
מסחר, תירות, מבנים ומוסדות			
ציבור			

בסעיף 1.7 - במקרה של סתימה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	ייעוד	ייעוד
31.54	21116.46	מגורים	
3.66	2440.66	תעשייה	
0.53	356.45	תעשייה עתירת ידע	
0.41	275.88	מתקנים הנדסיים	
1.35	900.40	אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי)	
2.64	1769.71	מבנים ומוסדות ציבור	
2.84	1897.27	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
0.69	461.56	תיירות	
9.62	6459.65	שטחים פתוחים	
0.29	195.80	פרטי פתוח	
0.60	401.126	ספורט ונופש	
5.15	3434.14	פארק / גן ציבורי	
0.09	57.89	שמורת טבע	
1.68	1124.49	גן לאומי	
4.72	3340.764	נחל / ים	
1.34	783.61	חוף רחצה	
0.17	114.25	מרכז תחבורה	
8.10	5405.30	דרך מאושרת	
0.21	139.48	דרך מוצעת	
1.90	1265.55	מסילת ברזל	
1.02	679.45	בית קברות	
10.86	7246.50	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	

26/11/2018

עמוד 45 מתוך 118

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
1.06	709.73	מגורים ותעשייה עתידית ידע			
0.86	573.22	מגורים ותעשייה			
0.84	562.87	מגורים, מסחר ותעשייה			
1.12	745.44	מגורים, מסחר ומתקנים הנדסיים			
6.02	4017.66	מסחר ותעסוקה			
0.13	84.22	מסחר ותעשייה			
0.56	375.52	מסחר, תעשייה ומבנים ומוסדות ציבור			
100	66935.05	סה"כ שטח התכנית			

4. יעודי קרקע, שימושים והוראות

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	- מגורים לרבות פנימיות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, הוסטלים וכיוצא באלה. - מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, תרבות, רווחה, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, וכל מטרה ציבורית אחרת. - שטחים פתוחים - בהתאם לסעיף 4.15 - "שטחים פתוחים" ופארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק/גן ציבורי", בתכנית זו. - איכסון מלונאי: בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות וכדומה. - מסחר קמעונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, משרדים לשירותים אישיים. - דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.
4.1.2	הוראות
	הנחיות להכנת תכנית למגורים - באזורי המגורים יותר ערוב השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל, בתנאי שמוסד התכנון שוכנע בעת שידון בהפקדת התכנית, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת, שאין בערוב השימושים המוצע בה משום פגיעה, או גרימת מטרדים סביבתיים לדיירים בבנין או בבנייני המגורים הסמוכים, ושהבניה המוצעת משתלבת באופי הסביבה הקרובה. - באזור בו שימושים מעורבים של מגורים וחזית מסחרית, מסחר יכול שיהיה בתכנית, בשטח כל קומת הקרקע. - תכנית למגורים, תותנה בקיומם של שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור או תדריך ארצי אחר שיחליף אותו. המענה למבנים ומוסדות ציבור, יכול שיעשה באמצעות יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור ו/או במקרה בו קיימת מגבלה בשטח קרקע, באמצעות שטחי ציבור מבונים. - שטח פתוח במגרשים - במגרשי המגורים ייקבע שטח פתוח, נטוע ומגונן לשימוש הדיירים, בשיעור שלא יפחת מ-15% משטח המגרש. - תכנית תכלול את המסמכים וההוראות הבאים, בהתאם לנושא והיקף התכנית, ובכפוף לדרישות מוסד תכנון: - הוראות בדבר שטחי בניה, מספר יחידות דיור וצפיפות הבניה למגורים, קווי בנין, וגובה הבניה, בהתאם להוראות תכנית זו. - נספח דרכים, תנועה וחניה. - הוראות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. - הוראות לעניין פיתוח תשתיות, לרבות שלביות ביצוען, בד בבד עם פיתוח המגורים. - מסמכים ותנאים נוספים על פי דרישת מוסד התכנון. - בתחנות תדלוק אשר פועלות מתוקף היתר בניה באזור מגורים, תותר הוצאת היתר בניה, מתוקף תכנית זו, לנושאים הקשורים בבריאות, בטיחות ובשמירה על הסביבה, על-פי דרישת הרשויות המוסמכות.

4.2	אזור מגורים ותעשיה עתירת ידע
4.2.1	שימושים
	- השימושים המותרים באזור מגורים בהתאם לסעיף 4.1.1 - "מגורים", בתכנית זו. - תעשיה עתירת ידע ותעשיה בתחום הביוטכנולוגיה, מכונים ומעבדות מחקר לפיתוח טכנולוגי ומדעי, שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים, בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

3. שירותים עסקיים, אולמות לכינוסים ואירועים, שירותי תקשורת ושירותים מסחריים.	
4. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.	
הוראות	4.2.2
הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.6.2 - "תת מתחם 6.2 - המבואות הדרומיים" בתכנית זו.	

	אזור מגורים ותיירות	4.3
	שימושים	4.3.1
1. השימושים המותרים באזור המגורים, בהתאם לסעיף 4.1.1 - "מגורים", בתכנית זו.		
2. בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה.		
3. שירותי תיירות הקשורים לפעילות מלונאית.		
4. מתקני ספורט, אולמות לכינוסים ואירועים.		
5. אתרי ביקור תיירותיים, אטרקציות תיירותיות, טיילות וכיוצא באלה.		
6. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.		
הוראות		4.3.2
שטח בשכונת בת גלים הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.5 - "מתחם 5 - שכונת בת גלים", בתכנית זו.		
שטח בסיס הצבא מש"א 7200 הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.6.1 - "תת-מתחם 6.1 - אזור בסיס הצבא מש"א 7200", בתכנית זו.		

	אזור מגורים, מסחר ותיירות	4.4
	שימושים	4.4.1
1. השימושים המותרים באזור מגורים בהתאם לסעיף 4.1.1 - "מגורים", בתכנית זו.		
2. בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה.		
3. מסחר		
4. שירותי תיירות הקשורים לפעילות מלונאית, תרבות, בידור ואירועים.		
5. טיילות.		
6. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.		
7. בחזית הים העירונית בנמל חיפה - בהתאם לתמ"א 3/13 א'.		
הוראות		4.4.2
חזית ים עירונית בקרית חיים הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.1.1 - "תת-מתחם 1.1 - קרית החוף ושדרות דגניה" וסעיף 6.1.1.2 - "תת-מתחם 1.2 - שדרות טרומן", בתכנית זו.		
חזית ים עירונית בנמל חיפה בעיר התחתית בתחום "תת מתחם 3.2 - חזית ים עירונית", בהתאם להוראות תמ"א 3/13 א' - תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לפיתוח חזית ים עירונית בחיפה.		
חזית ים עירונית בשכונת בת גלים ורח' יוברט המפרי הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.5 - "מתחם 5 - שכונת בת גלים", בתכנית זו.		
חזית ים עירונית בשטח בסיס הצבא מש"א 7200 הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.6.1 - "תת-מתחם 6.1 - אזור בסיס הצבא מש"א 7200", בתכנית זו.		
אזור מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב) הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.7 - "מתחם 7 - מרכז הכרמל ושדרות הרכס		

(הנשיא-מוריה-חורב), בתכנית זו. מרכז קניות חיפה (גרנד קניון) על פי תכנית מאושרת קודמת.	
---	--

4.5	אזור מגורים, מסחר ומתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	1. השימושים המותרים באזור מגורים בהתאם לסעיף 4.1.1 - "מגורים", בתכנית זו. 2. מסחר. 3. בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה. 4. שירותי תיירות הקשורים לפעילות מלונאית, תרבות, בידור ואירועים. 5. טיילות 6. שטח למתקנים הנדסיים, לרבות שימושי תעשייה נמלית. 7. דרכים, חניה, תשתיות ומנהרות תשתית.
4.5.2	הוראות
	1. הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.1.1 - תת-מתחם 1.1 - "קרית החוף ושדרות דגניה", בתכנית זו. 2. 80% מהשטח ישמש למגורים. 3. השימוש למתקנים הנדסיים ימוקם בחלקו הדרומי של המתחם, בסמוך לאזור התעסוקה הקיים (רחוב חלוצי התעשייה).

4.6	אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי)
4.6.1	שימושים
	1. מסחר, בילוי, בידור ואולמות אירועים. 2. משרדים - כל סוגי המשרדים, לרבות משרדי ממשלה, עירייה, שירותים עסקיים ושירותים אישיים. 3. אכסון מלונאי - בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה. 4. מוסדות להשכלה גבוהה - אוניברסיטאות, מכללות, סמינרים למורים וכדומה. 5. מוסדות תרבות - אולמות תיאטרון, אירועים ובידור, בתי קולנוע, אולמות קונצרטים, ספריות, מוזיאונים, מרכזים קהילתיים וכדומה. 6. מגורים - שימושים בהתאם לסעיף 4.1.1 - "מגורים" בתכנית זו וכן בבנייני מגורים המשולבים בשימושים אחרים כגון מוסדות ציבור, מסחר ומשרדים והכל בכפוף לסעיף 4.1.2 א' (1) - "מגורים" בתכנית זו. 7. פארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק/גן ציבורי", בתכנית זו. 8. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.
4.6.2	הוראות
	הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.3.1 - תת-מתחם 3.1 - מרכז העסקים הראשי של חיפה", בתכנית זו. בתחום "תת מתחם 3.2 - חזית ים עירונית", הוראות לאזור עירוני מעורב יהיו בהתאם להוראות תמ"א 3/13 א'.

4.7	אזור מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	1. תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזיים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים.

2. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי, בידור ואולמות אירועים.	
3. לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא לרבות מגורים במבני ציבור.	
4. לא יותר שימוש בית חולים.	
5. שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, שווקים, בתי מטבחים, תחנות כיבוי אש, מתקנים לתפעול ותחזוקה של רכבת ורכבת קלה, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור מסחר ותעסוקה.	
6. פארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק גן ציבורי", בתכנית זו.	
7. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.	
הוראות	4.7.2
הנחיות להכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.1.2.1 - "תת מתחם 2.1 - לב אזור התעסוקה המטרופוליני", ובהתאם לסעיף 6.1.2.3 - "תת מתחם 2.3 - מתחם הלי"ט", בתכנית זו.	

תעשייה	4.8
שימושים	4.8.1
1. בתי זיקוק לנפט, מפעלים פטרוכימיים, מפעלי תעשייה שונים, מתקני איחסון לדלקים וגז, ותשתיות דלק וגז.	
2. משרדים לצרכי המפעל.	
3. שירותים עסקיים לשירות הפעילות באזור התעשייה.	
4. כל מטרה ציבורית המתאימה לאזור תעשייה.	
5. פארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק גן ציבורי", בתכנית זו.	
6. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.	
הוראות	4.8.2
תכנית באזור התעשייה תכלול בין היתר:	
1. תסקיר השפעה על הסביבה, לרבות סקר סיכונים, ככל שיידרש ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת ובהתאם להנחיותיה.	
2. הוראות לתכנון חזית אזור התעשייה הפונה לשדרות ההסתדרות והפונה אל "פארק מטרופוליני קישון", יכללו התייחסות לשימושים המותרים, ומניעת מפגעים חזותיים.	
3. הוראות לשמירת ערכי הטבע והנוף, ובכלל זה נחל הקישון ונחל הגדורה.	
4. תכנית לאזור התעשייה, תכלול התייחסות לנושאים סביבתיים לרבות סיכונים בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" וסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.	

תעשייה עתירת ידע	4.9
שימושים	4.9.1
על פי תכניות מאושרות קודמות.	
הוראות	4.9.2
על פי תכניות מאושרות קודמות.	

מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.10
חזית ים עירונית בעיר התחתית	
שימושים והוראות	4.10.1
בהתאם להוראות תמ"א 3/13 - א' - פיתוח חזית ים עירונית בחיפה.	

4.11	תיירות
4.11.1	שימושים
	1. בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה. 2. שירותי תיירות הקשורים לפעילות המלונאית. 3. מתקני ספורט, אולמות לכינוסים ואירועים. 4. אתרי ביקור, אטרקציות תיירותיות, טיילות וכיוצא באלה. 5. מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, בילוי ובידור. 6. שטחי נופש וספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, שווקים, מקלטים ומחסים ציבוריים, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור תיירות. 7. פארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק גן ציבורי", בתכנית זו. 8. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.
4.11.2	הוראות
	1. בשטח עליו חלות הוראות תכנית חפ/1332 ג', תותר תוספת שטחי בניה לשימושי תיירות בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה שנקבעו בתכנית האמורה. בשטח אשר חלה עליו תכנית חפ/1605, מותרים השימושים בהתאם להוראות חפ/1605, בלבד. 2. בתחום הסביבה החופית, לא יתאפשר אכסון מלונאי מיוחד, כהגדרתו בתמ"א 1/12.

4.12	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	הוראות
	השימושים והוראות הבניה, בהתאם להוראות בתכניות מאושרות קודמות החלות על השטח.

4.13	רחוב עירוני מיוחד
4.13.1	שימושים
	1. מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, בילוי ובידור. 2. משרדים. 3. אכסון מלונאי - בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה, למעט בתת מתחמים 2.1, 2.2 ו-2.3 במפרץ חיפה, בהתאם לנספח 2 - "מתחמי תכנון", בהם לא יותר אכסון מלונאי. 4. מגורים - שימושים בהתאם לסעיף 4.1.1 - "מגורים" בתכנית זו וכן בנייני מגורים המשולבים בשימושים אחרים, כגון: מוסדות ציבור, מסחר ומשרדים והכל בכפוף לסעיף 4.1.2 א' (1) - "מגורים" בתכנית זו. על אף האמור, לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא במפרץ חיפה, בהתאם לסעיף 4.7.1 (3) - "אזור מסחר ותעסוקה" בתכנית זו.. 5. שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לרחוב עירוני מיוחד. 6. פארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק גן ציבורי", בתכנית זו 7. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית
4.13.2	הוראות
	1. השימושים המפורטים בסעיף 4.13.1 לעיל, יותרו לשורת המבנים שלאורך חזית הרחוב העירוני המיוחד בלבד, וכמפורט להלן: א. שימוש מלונאי יותר בכל קומות המבנה. ב. המסחר והמשרדים ימוקמו בקומה הקרובה ביותר למפלס הרחוב. ג. שימושי מסחר יותר בכל שטח הקומה. ד. שימושים למגורים ולמשרדים, יכול שיהיו בכל הקומות. 2. רשאי מוסד תכנון לחייב נקיטת אמצעים למניעת מטרידים בהתאם לחוות דעת של

3. הרשות הסביבתית המוסמכת ולהגביל שימושים מסחריים שונים, על פי שיקול דעתו. בתכנית מפורטת זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	
---	--

4.14 פרטי פתוח	
גנים דתיים מיוחדים:	
1. הגנים הבהאים	
2. גן הכרמליתים בסטלה מאריס	
4.14.1 שימושים והוראות	
בכפוף לתכנית חפ/1815 ותכנית חפ/545 ד'.	

4.15 שטחים פתוחים	
4.15.1 שימושים	
שטחים המיועדים להישאר כטבע, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תצפיות נוף, מוקדים למתקני משחק, ספסלי ישיבה, גישרונים, תשתיות תת-קרקעיות, קווי חשמל.	
4.15.2 הוראות	
א. 1. תיאסר כל בניה בשטחים הפתוחים, תוך שמירה מירבית על צמחיה וערכי טבע קיימים, למעט השימושים המפורטים בסעיף 4.15.1 לעיל. 2. שטחים פתוחים בראשי הוואדיות יפותחו ככל שניתן, כשטחי פארק/גן ציבורי, על ידי פיתוחם ושיפור הנגישות אליהם. 3. הנחיות לתשתיות תת קרקעיות ושיקום נופי, בהתאם לסעיף 6.7 - "תשתיות זורמות - מים, ביוב וניקוז". 4. בתכנית אשר בתחומה שטחים פתוחים או תכנית הסמוכה לשטחים פתוחים ו/או חוף רחצה, יקבעו המלצות לענין תאורת רחוב. 5. נספח נופי בתכנית יערך בהתאם לסעיף 6.14.8 - "הנחיות להכנת תכנית". 6. קווי חשמל - במידה שלאחר בדיקה נופית וסביבתית, יוכח כי הטמנת הקווים תגרום לפגיעה נופית, תותר הנחת קווי חשמל עיליים.	
ב. קו ההשקה מסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, בין אזורי המגורים ובין שטחי הוואדיות או המדרונות. הנחיות להכנת תכנית או תכנית פיתוח מכוון תכנית מאושרת קודמת בתחום קו ההשקה 1. בתכנית הכוללת את קו ההשקה, יינתן דגש למטרות הבאות: ▪ הוספת שטחים פתוחים לפעילות פנאי ונופש, ברמה השכונתית. ▪ הסדרת תוואי הליכה ורכיבה באופניים בגבול השטח הפתוח ובצמוד לאזורים המבוזנים, ופיתוח קשר פיזי בין השכונה לואדי. ▪ הפיכת החזית האחורית של המגרשים לחזית שמורה ומטופחת. ▪ חיזוק הקשר בין שכונות המגורים לשטחים הפתוחים. 2. תכנית או תכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת, תענה על המטרות המפורטות לעיל, תוך שמירה קפדנית על אי פגיעה בצמחיה, בנוף ובסביבה. במסגרת פיתוח השטחים הפתוחים, יינתן דגש לפיתוח קו ההשקה. 3. גישה לואדיות - בראשי הוואדיות ובהתאם לתנאים הטופוגרפיים, יפותחו מוקדי פעילות פנאי ושבילים מקשרים, אשר יקשרו את קו ההשקה עם הוואדיות מצד אחד, ועם הרחובות ואזורי המגורים שבקרבם, מצד שני. 4. פיתוח שביל נופי להולכי רגל ורוכבי אופניים, במקומות שניתן, בתחום קו ההשקה, יעשה תוך שמירה קפדנית על הצמחייה, הנוף, הסביבה ומניעת דרדרת. השביל יעבור, ככל הניתן, קרוב לגבולות הבינוי. תוואי מדויק של השביל, כולל דרכי גישה והקשר אליו, יקבע בתכנית, או בתכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת.	

5.	תכניות חדשות, הגובלות בערוצי ואדיות יכללו את השביל הנופי ויאפשרו מעבר מהשכונה ו/או דרכה, בתוואי הליכה, כולל הסדרת מוקדי פעילות פנאי.
6.	יש לאתר לאורך קו ההשקה, ככל הניתן, אתרים המתאימים לאזורי ישיבה, מוקדים למתקני משחק ותצפיות נוף.
7.	יעשה שימוש בתוואי דרכים, תשתיות ושבילים קיימים, ככל הניתן, ובכלל זה תוואי קווי ביוב.
8.	גינון בשטחים ציבוריים יעשה בשימוש במיני צמחים מקומיים.

	פארק/גן ציבורי	4.16
	פארק/גן ציבורי ששטחו עד 2 דונם	4.16.1
שימושים	1. שטח פארק/גן ציבורי מיועד לרווחת הציבור לפעילות נופש ורווחה ומתקני ספורט פתוחים לשימוש הציבור. 2. שטחי גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, נקודות תצפית לנוף, ספסלים ושולחנות גן, מתקני משחק פתוחים, מתקני הצללה ומתקני תאורה. 3. תשתית הנדסית תת-קרקעית - תחנת שנאים, אשר לא ניתן להתקנה במגרשי הבניה הסמוכים, תותר בייעוד זה ככל שהיא משולבת בקירות תומכים או בפיתוח הגן, תוך העדפה להטמנתה בקרקע ובאישור מוסד תכנון. 4. מקלט תת קרקעי/בקיר תמך, בכפוף להנחיות הגורמים המוסמכים. 5. חניה.	
הוראות	1. בתכנית הכוללת מקלט, ישולב גג המקלט בפארק/גן ציבורי ויהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח שטח הגן. 2. חניה לנכים בלבד, ובלבד שלא תהיה פגיעה בלתי סבירה בהיקף השטח המשמש לפארק ובתפקודו.	
	פארק/גן ציבורי ששטחו עד 5 דונם	4.16.2
שימושים	בהתאם לשימושים המותרים לפארק/גן ציבורי ששטחו עד 2 דונם, המפורטים בסעיף 4.16.1 לעיל, ובנוסף לכך: 1. יותר קיוסק בגן שגודלו 4 דונם ומעלה. 2. מבנה שירותים ציבוריים. 3. חניה לרבות מתקני אופניים.	
הוראות	1. הוראות לחניה בהתאם לסעיף 4.16.10 ב', להלן. 2. גודל הקיוסק 15 מ"ר, כולל מחסן, בגובה אשר לא יעלה על קומה אחת, ובכפוף לתכנית ולהוראות הקבועות בחוק רישוי עסקים. 3. שטח בניה מירבי של מבנה שירותים ציבוריים - 15 מ"ר. גובה הבניה - קומה אחת בלבד, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בלתי סבירה בהיקף השטח המשמש לפארק ובתפקודו. 4. הפיתוח בתכנית הכוללת מקלט, בהתאם לסעיף 4.16.1 הוראות (1), לעיל.	
	פארק/גן ציבורי ששטחו עד 10 דונם	4.16.3
שימושים	בהתאם לשימושים המותרים לפארק/גן ציבורי ששטחו עד 5 דונם, המפורטים בסעיף 4.16.2 לעיל, ובנוסף: 1. בית קפה/מסעדה ורחבה פתוחה. 2. ביתן עזרה ראשונה כחלק ממבנה בית הקפה או המסעדה, אם לא תהיה בכך פגיעה במטרת פארק/גן ציבורי ותפקודו. 3. מופעי תרבות ובידור תחת כיפת השמיים, בתנאי שיוגבלו לזמן קצוב ובכפוף לכל דין.	
הוראות	1. קיוסק/בית קפה כאמור בס"ק 1 לעיל יותר בשטח בינוי כולל של 100 מ"ר, כולל מחסן, בגובה אשר לא יעלה על קומה אחת, ובכפוף לתכנית ולהוראות הקבועות בחוק רישוי עסקים.	

	2. שטח בניה מירבי של מבנה שירותים ציבוריים - 20 מ"ר. גובה הבניה - קומה אחת בלבד, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בלתי סבירה בהיקף השטח המשמש לפארק ובתפקודו. 3. ניתן להתקין רחבה מרוצפת ופתוחה לשולחנות וכסאות, לקיוסק/בית הקפה. 4. הפיתוח בתכנית הכוללת מקלט, בהתאם לסעיף 4.16.1 הוראות (1), לעיל. 5. הוראות לחניה בהתאם לסעיף 4.16.10 ב', להלן. 6. במידה שיבנה חניון תת קרקעי, יש למקם את הקיוסק/בית קפה/מסעדה, ככל שניתן, על גג החניון. 7. בתכנית יובטחו צעדים שינקטו למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, הנובעים, בין השאר, מערוב שימושים.
4.16.4	פארק/גן ציבורי ששטחו מעל 10 דונם
שימושים	בהתאם לשימושים המותרים לפארק/גן ציבורי ששטחו עד 10 דונם, המפורטים בסעיף 4.16.3 לעיל.
הוראות	1. קיוסק/בית קפה/מסעדה בשטח כולל של עד 150 מ"ר, בגובה אשר לא יעלה על קומה אחת, ובתנאי שלא תהיה פגיעה במטרות הפארק/גן ציבורי ותפקודו. בכפוף לתכנית/ניתן יהיה לאתר מספר מוקדים בהם קיוסק/בית קפה/מסעדה, ובתנאי שסך כל השטח בכל המוקדים לא יעלה על הנקבע בתכנית זו ובכפוף להוראות הקבועות בחוק רישוי עסקים. 2. ניתן להתקין רחבה מרוצפת ופתוחה לשולחנות וכסאות לבית הקפה או מסעדה. 3. הוראות לחניה בהתאם לסעיף 4.16.10 ב', להלן. 4. במידה שיבנה חניון תת קרקעי, יש למקם את הקיוסק/בית קפה/מסעדה, ככל שניתן, על גג החניון. 5. מבני שירותים - שטח בניה מירבי של כל מבנה שירותים - 20 מ"ר. גובה הבניה, קומה אחת בלבד. 6. הפיתוח בתכנית הכוללת מקלט, בהתאם לסעיף 4.16.1 הוראות (1), לעיל. 7. בתכנית יובטחו צעדים שינקטו למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, הנובעים, בין השאר, מערוב שימושים.
4.16.5	פארק רובעי/עירוני
שימושים	בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.16.4 לעיל לפארק ששטחו מעל 10 ד'. בנוסף לכך, יותרו השימושים המפורטים להלן:
הוראות	1. מופעי תרבות ובידור תחת כיפת השמיים. 2. ירידים ותערוכות במבנים ארעיים ופריקים, לשימוש זמני בלבד. 3. קייטנות ומחנות נוער במבנים ארעיים ופריקים, לשימוש זמני בלבד. 4. בתאי שטח 7075 ו- 7110 (גן האם), כמסומן בנספח 3 – "נספח גושים ותאי שטח" בתכנית זו, יותר שימוש לגן חיות. 1. זכויות הבניה בפארק רובעי/עירוני לקיוסק, בית קפה, מסעדה ומבני שירותים, יהיו כפי שנקבע בפארק/גן ציבורי מעל 10 דונם, בהתאם לסעיף 4.16.4 לעיל. 2. בקרית החוף יוקם פארק רובעי. במסגרת תכנית, יקבע שטח לפארק רובעי, בהתאם לסעיף 6.1.1.1 - "תת-מתחם 1.1 - קרית החוף ושדרות דגניה", בתכנית זו. 3. במבואות הדרומיים יוקם פארק רובעי. במסגרת תכנית, יקבע שטח לפארק רובעי, בהתאם לסעיף 6.1.6.2 - "תת-מתחם 6.2 - המבואות הדרומיים", בתכנית זו. 4. פיתוח בתכנית הכוללת מקלט, בהתאם לסעיף 4.16.1 הוראות (1), לעיל. 5. שימושים 1 - 3 המפורטים לעיל, יותרו בתנאי שיובטח כי ינקטו אמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, הנובעים בין השאר מערוב שימושים, בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת, ובתנאי שהשימושים יוגבלו לזמן קצוב ובכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים מן הרשויות המוסמכות.
4.16.6	פארק כוכב הים
שימושים	1. שטחי גינון, נטיעות, ספסלים ושולחנות גן, מתקני משחק פתוחים, מתקני הצללה ומתקני תאורה.

2. שבילי הליכה, שבילי אופניים, נקודות תצפית לנוף. 3. תשתיות הנדסיות, לרבות תשתיות חשמל, יותרו כתשתיות תת-קרקעיות בלבד. 4. באתר מערת אליהו יותר מרכז מבקרים ושירותים נילוויים, בית קפה/מסעדה וחנות מזכרות. 5. חניה תת קרקעית בלבד, בחלקו הנמוך של הפארק, סמוך למערת אליהו.	
1. קצה רכס הכרמל מסטלה מאריס ועד שדרות ההגנה הנו שטח לשימור בהתאם להוראות תמ"א 13 שינוי 3. 2. מרכז מבקרים ושירותים נלוויים יותר באתר מערת אליהו בשטח כולל של עד 300 מ"ר, במבנה עד 2 קומות. שטח הסעדה לא יעלה על 80 מ"ר ויהיה חלק מהשטח הכולל של מרכז המבקרים. 3. הוראות לחניה בהתאם לסעיף 4.16.10 ב', להלן. 4. יש להבטיח שינקטו צעדים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, הנובעים, בין השאר, מערוב שימושים. 5. הפיתוח בתכנית הכוללת מקלט, בהתאם לסעיף 4.16.1, לעיל.	הוראות

פארק מטרופוליני קישון	4.16.7
השימושים יהיו בהתאם לשימושים המותרים לפארק/גן ציבורי ששטחו מעל 10 דונם, ובנוסף לכך: 1. שימור בתי גידול וערכי טבע קיימים. 2. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע כגון: אזורי ישיבה, מתקני הצללה, מתקני פיקניק, מתקני משחק וספורט פתוחים לציבור, תאורה וכדומה. 3. נקודות מנוחה ותצפית. 4. מזחים, מזחים צפים, מועדוני שייט ומתקנים להשכרה ועגינת סירות ולדייג. 5. דרכים ושבילים ללא עמודי תמיכה באפיק הנחל: שבילי גישה אל המים, שבילים וגשרים לאורך הנחל להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לבעלי חיים, שבילים וגשרים לכלי רכב לצורך תחזוקה ונגישות לרכב חירום. 6. הקמת קווים ומתקנים הנדסיים להסדרת זרימה, ניקוז, סחרור וטיפול במי ניקוז ובמי הנחל, בכפוף לבדיקות הרשויות המוסמכות ובתאום עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז ונחלים קישון. המתקנים ייבנו בצורה המשתלבת עם סביבתם וילוו בתכנית נופית. 7. פיתוח נופי לצורך פארק לרבות מדשאות, חורשות, שבילים, שטחים מגוננים ונטועים. 8. פיתוח אזורי טבע לרבות: בתי גידול שונים, נקודות מנוחה ותצפית בבעלי חיים וציפורים, אגנים ירוקים למטרות חינוך, הדגמה, השקיה וכדומה. 9. מתקני שעשועים, לונה פארק. 10. קייטנות ומחנות נוער במבנים ארעיים וזמניים. 11. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.	שימושים
1. הנחיות בנושאים אקולוגיים, בהתאם לסעיף 6.5.3 - "הוראות מיוחדות לעניין אקולוגיה, נוף וטבע", בתכנית זו. 2. לאורך תוואי נחל הקישון ישמר מעבר רצוף, חופשי לציבור כמסומן בתשריט ייעודי הקרקע. 3. תכנית תערך בתיאום עם רשות נחל קישון ורשות ניקוז ונחלים קישון. 4. בהכנת התכנית יש להתייחס לתוואי שבילים נופיים ורציפותם, המחברים את הפארק המטרופוליני קישון עם מעגן הדייג ואזורי העיר האחרים. 5. יש להבטיח שינקטו צעדים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, הנובעים, בין השאר, מערוב שימושים. 6. מבני שירותים ציבוריים יהיו בשטח בניה מירבי של - 20 מ"ר, לכל מבנה. גובה הבניה - קומה אחת בלבד. 7. לאורך גדת הנחל תותר נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח. 8. הוראות לחניה בהתאם לסעיף 4.16.10 ב', להלן. 9. הפיתוח בתכנית הכוללת מקלט, בהתאם לסעיף 4.16.1 הוראות (1), לעיל.	הוראות

פארק מורד הקישון (משדרות ההסתדרות ועד מעגן הדיג)	4.16.8
שימושים יהיו בהתאם לשימושים המותרים לפארק/גן ציבורי ששטחו מעל 10 דונם, המפורטים לעיל ובהתאם לשימושים המותרים בפארק מטרופוליני קישון, סעיף 4.16.7 לעיל. בנוסף לכך מותרים אזורי פיקניק, גנים ציבוריים, מרכזי מבקרים, מועדוני ומגרשי ספורט וספורט ימי, מתחם צער בעלי חיים, חורשות, שדרות ומתקנים לתפעול והשכרת סירות.	שימושים
1. שטח פארק מורד הקישון לא יקטן מ- 586 דונם, וגבולותיו המדויקים ייקבעו בתכנית מתאר ארצית לנמל חיפה, ו/או בתכנית מפורטת שתאושר כחוק. 2. התכנית תכלול הנחיות בנושאים אקולוגיים, בהתאם לסעיף 6.5.3 - "הוראות מיוחדות לעניין אקולוגיה, נוף וטבע", בתכנית זו. 3. התכנית תערך בתיאום עם רשות נחל הקישון. 4. בהכנת התכנית יש להתייחס לתוואי שבילים נופיים ורציפותם, המחברים את הפארק המטרופוליני קישון עם מעגן הדיג ואזורי העיר האחרים. 5. לאורך תוואי נחל הקישון ישמר מעבר רצוף, חופשי לציבור כמסומן בתשריט יעודי הקרקע. 6. הוראות לחניה בהתאם לסעיף 4.16.10 ב', להלן. 7. תותר הקמת מרכזי מבקרים, מועדוני שיט, מתחם צער בעלי חיים ומתקנים, בהיקף של 2,935 מ"ר, שטחים למטרות עיקריות. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת עד 9 מ'. 8. בשטח הפארק הנמצא מדרום לקישון - גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת עד 3 מ'. 9. בקטעי רצועות פארק/גן ציבורי בגדות הנחל, אשר רוחבן עד 100 מ', יותרו מעבר חופשי לציבור ומעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד. 10. בתכנית יקבעו הוראות לחיבור חזית שטחי הנמל ועורף נמל הפונה לפארק מורד הקישון ומניעת מפגעים חזותיים לאורכו. 11. בתכנית יקבעו דרכים ושבילים: שבילי גישה אל המים, שבילים וגשרים לאורך הנחל להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לבעלי חיים, שבילים וגשרים לכלי רכב לצורך תחזוקה וגישות לרכב חירום. 12. לאורך גדת הנחל תותר נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח. 13. יש להבטיח שינקטו צעדים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, הנובעים, בין השאר, מערב שימושים. 14. הפיתוח בתכנית הכוללת מקלט, בהתאם לסעיף 4.16.1 לעיל. 15. גובה המבנים למועדון חתירה יהיה תואם את צרכי התפקוד של מועדון חתירה. 16. תותרנה עבודות פיתוח לצרכי הרחבה של תוואי הנחל, טיפול נופי בגדות הנחל, הוספת בריכות איגום ליצירת wetlands ו/או עידוד התחדשות החי והצומח, וכן התאמת תוואי הנחל למצבי הצפה. 17. חציית הנחל על ידי קווי תשתית תעשה רק אם הוכח שקיים הכרח לכך וזאת לאחר שנעשה כל מאמץ להצמיד את קו התשתית לכביש או לקו תשתית קיים שאינו על התוואי. בכל מקרה תהיה החצייה תת קרקעית ובמאונך לנחל. לאחר ביצוע העבודות יידרש שיקום נופי מלא של הנחל וגדותיו. החצייה ועבודות השיקום יתואמו עם רשות נחל הקישון ורשות ניקוז ונחלים קישון.	הוראות
פארק גדות נחל הגדורה ופארק גדות נחל סעדיה	4.16.9
1. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע כגון: אזורי ישיבה, מתקני הצללה, מתקני פיקניק, מתקני משחק פתוחים, שילוט הסבר והכוונה, תאורה וכדומה. 2. נקודות מנוחה ותצפית. 3. דרכים, חניה ושבילים ללא עמודי תמיכה באפיק הנחל: שבילי גישה אל המים, שבילים וגשרים לאורך הנחל להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לבעלי חיים, שבילים וגשרים לכלי רכב לצורך תחזוקה וגישות לרכב חירום. 4. פיתוח אזורי טבע לרבות: בתי גידול שונים, אגנים ירוקים למטרות חינוך, הדגמה, השקיה וכדומה.	שימושים

5.	תשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים, ככל שיוכח שאינם פוגעים בנחל ובבתי הגידול סביבו.
1.	יוקפד על שימור בתי גידול וערכי טבע קיימים.
2.	הנחיות בנושאים אקולוגיים, בהתאם לסעיף 6.5.3 - "הוראות מיוחדות לעניין אקולוגיה, נוף וטבע", בתכנית זו.
3.	לאורך תוואי נחל הגדורה ולאורך תוואי נחל סעדיה ובגדותיהם, ישמר מעבר רצוף, חופשי לציבור.
4.	לאורך נחל הגדורה ונחל סעדיה רשאי מוסד תכנון, בתאום עם רשות נחל הקישון ורשות ניקוז ונחלים קישון, לקבוע הקמת קווים ומתקנים הנדסיים להסדרת זרימה, ניקוז, סחרור וטיפול במי ניקוז ובמי הנחל. המתקנים ייבנו בצורה המשתלבת עם סביבתם וילוו בתכנית נופית.
5.	לאורך גדות הנחל תותר נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.
6.	יתורו תשתיות, דרכים וחניות ובלבד שלא תהיה פגיעה נופית בשטח הפארק.
7.	יש להבטיח שינקטו צעדים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, הנובעים, בין השאר, מערוב שימושים.
4.16.10	הוראות כלליות לפארק/גן ציבורי
א.	רצועות פארק/גן ציבורי לאורך דרך קישון
	יקבעו רצועות ירוקות בתחום השימושים הגובלים בדרך קישון. רוחב הציר הירוק יהיה 12 מטר לפחות. במסגרת תכנית, לאחר שיוכח כי אין אפשרות פיסית לקביעת הרוחב האמור, ניתן יהיה לצמצם ציר זה למעבר חופשי לציבור לרוחב מינימלי של 5 מ'. הציר ישמש לנטיעות ולמעבר אופניים והולכי רגל.
ב.	חניון ציבורי עילי ותת קרקעי
1.	חניון עילי לשירות המשתמשים בפארק ישתלב בפיתוח שטח הגן.
2.	תכנון חניון ציבורי עילי או תת קרקעי יבטיח שלא תהיה פגיעה בלתי סבירה בהיקף השטח המשמש לפארק/גן ציבורי ובתפקודו.
3.	תכנית החניון לא תעלה על 6% משטח פארק/גן ציבורי, בין אם בחניה עילית או בחניה תת קרקעית. קביעת היקף השטחים לחניה לשימוש הפארק, ומיקומה מעל או מתחת לקרקע, יקבע במסגרת תכנית בכפוף למגבלת התכנית.
4.	גג החניון התת קרקעי ישתלב בפיתוח הגן ויהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח שטח הגן. עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יאפשר שתילת עצים, שיחים וצמחייה לסוגיה.
5.	תכנית או תכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת, תבטיח, ככל הניתן, שלא יפגעו עצים בוגרים בשטח הפארק/גן ציבורי.
ג.	גינון
	גינון בשטחים ציבוריים יעשה בשימוש של מיני צמחים מקומיים.
	בגינון סמוך לשטחים האמורים להישמר כטבע, בסמוך לרצועות נחל ובעורף החוף, ימנע שימוש בצמחים שהם מינים פולשים או בעלי פוטנציאל להפוך למינים פולשים.
ד.	שטח ציבורי פתוח בתמ"א 13 שינוי 3
	שימושי הקרקע ברצועות שטח ציבורי פתוח על פי תמ"א 13 שינוי 3 במקטע 4, סמוך לשמורת הטבע שיקמונה ובשטח ציבורי פתוח על פי תמ"א 13 שינוי 3 במקטע 3, מדרום לטיילת (גוש 11673 חלקה 1 וגוש 11672 חלקה 23), לא יסתרו את השימושים שנקבעו בתמ"א 13 שינוי 3 בייעוד שטח ציבורי פתוח.

4.17	גן לאומי
4.17.1	שימושים והוראות
1.	גן לאומי ושמורת טבע בכפוף לתכנית מס' חפ/1245-ג/566 - "ייעוד שטח לגן לאומי ושמורת טבע על הר הכרמל".

2. גן לאומי, בכפוף לתכנית מס' חפ/2080 - ג/1217 - "שקמונה: גן לאומי ושמורת טבע".	
3. גן לאומי נחל נדר, בכפוף לתכנית חפאג/1298/חפ/2234.	

	שמורת טבע	4.18
	שימושים והוראות	4.18.1
	שמורת טבע, בכפוף לתכנית מס' חפ/2080 - ג/1217 - "שקמונה: גן לאומי ושמורת טבע".	

	ספורט ונופש	4.19
	שימושים	4.19.1
	1. מבנים ומתקנים המשמשים לכל ענפי הספורט, לרבות השירותים הנלווים כגון מסעדות, בתי קפה. 2. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.	
	הוראות	4.19.2
	1. בהכנת תכנית לאזור ספורט ונופש, מוסד תכנון ינחה הכנת מסמך לבחינת השלכות סביבתיות לענין רעש, מטרדים סביבתיים והשלכות תחבורתיות, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך. 2. בשטחים שחלות עליהם הוראות תכנית חפ/1332 ג', מותרת תוספת לשטחים למטרות עיקריות לספורט ונופש, עד 25% מזכויות הבניה שנקבעו בתכנית האמורה. בשטחים אלה מותרת תוספת של קומה אחת מעבר לקבוע בתכנית חפ/1332 ג'. 3. בשטחים שחלות עליהם הוראות תכנית חפ/1817, תותר תוספת לשטחים למטרות עיקריות לספורט ונופש עד להיקף של 3000 מ"ר. תותר בניה בגובה של עד 3 קומות. 4. בשטחים שחלות עליהם הוראות תכנית חפ/2119 א', יותרו שטחים למטרות עיקריות בהתאם לתכנית המאושרת.	

	חוף רחצה	4.20
	שימושים	4.20.1
	1. מצללות, סוכות מציל, שירותים סניטאריים, מלתחות, בתי קפה ומסעדות, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק וטיילת חוף, תאורה, מתקני אשפה. 2. מתקני ספורט ימי, יותרו במתחמים הנמצאים לאורך החוף, למעט החופים מדרום למגדלי חוף הכרמל. 3. דרכים, חניה ותשתיות.	
	הוראות	4.20.2
	1. תשמר זכות הציבור למעבר חופשי לאורך חוף הים לכל רוחבו. 2. תכנית או תכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת, תבטיח רציפות הטיילת, בהתאם לסימון בתשריט יעודי הקרקע. תוואי מדויק לטיילת יקבע במסגרת תכנית. 3. תכנית תכלול הוראות בינוי המבטיחות גישה חופשית של הציבור אל החוף. 4. רצועת בינוי של השימושים כאמור בסעיף 4.20.1, מגבולו הדרומי של תת מתחם 6.1 "אזור בסיס הצבא מש"א", כמסומן בנספח 2 - "נספח מתחמי תכנון" בתכנית זו, ועד לתחום השיפוט בדרום העיר, מותנה בהכנה ואישור תכנית למקטעים, כקבוע בתמ"א 13 שינוי 3. בסמכות מוסד תכנון לאשר תכנית לחלק ממקטע, בתנאי שתהיה תכנית בינוי למקטע בשלמותו. רצועת הבינוי כאמור, תמוקם מזרחית לטיילת. גובה המבנים לא יעלה על 4 מ' ממפלס הטיילת. היקף השטחים הפתוחים ברצועת הבינוי לא יפחת מ-80% משטח הרצועה. תותר חניה בתת הקרקע של רצועת הבינוי. אופן הבינוי יבטיח גישה חופשית של הציבור לחוף. מזרחית לרצועת הבינוי תותר חניה עילית ותת קרקעית.	

בתחום החניה ישולבו שטחי גינון ומעברים להולכי רגל. מערבית לטיילת, יותרו מתקני הצלה והצללה.	
5. בשטח המסומן חוף רחצה מדרום לשמורת הטבע שיקמונה, והמיועד בתמ"א 13 שינוי 3 ל"חוף רחצה אקסטנסיבי" במקטע 4, יותרו השימושים המפורטים בתמ"א בלבד.	
6. הנחיות לחוף הים בקטעים מסויימים, בהתאם לסעיף 6.1.1.1 - "קרית החוף ושדרות דגניה - חוף הים", בהתאם לסעיף 6.1.1.2 - "שדרות טרומן - חוף הים" ובהתאם לסעיף 6.1.6.1 - "אזור בסיס הצבא מש"א 7200", בהוראות תכנית זו.	
7. תכנית הכוללת הקמת מתקני ספורט ימי תכלול, בין היתר, הוראות המבטיחות את בטיחות הנופשים בחוף.	
8. לא תותר הטמנת צנרת חומרים מסוכנים בתחום חוף רחצה, למעט חציית רצועת החוף לרוחבה.	
9. מצללות וסוכות מציל יותרו בגודל ובכמות הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.	

4.21	תחום שיקום הרחבת חוף ים
4.21.1	שימושים
	שיקום החוף החולי והרחבתו.
4.21.2	הוראות
	בכפוף להוראות תמ"א 13 שינוי 3.

4.22	בית קברות
4.22.1	שימושים
	1. קברים לרבות בתוך מבנים, מצבות זכרון, בית טהרה, מבנים הדרושים לצורכי פולחן, משרדים ומבנים לניהול ותחזוקת בית העלמין, חנויות לממכר פרחים, משקאות קלים וכיוצא באלה לשרות באי בית העלמין, מתקני תברואה.
	2. דרכים, תשתיות, חניה, בכפוף להוראות תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין.
4.22.2	הוראות
	תכנית לבית קברות, תערך בכפוף לתכנית מתאר ארצית תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין.

4.23	מבנים ומוסדות ציבור
4.23.1	שימושים
	1. מוסדות חינוך - מוסדות להשכלה גבוהה, בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום וכיוצא באלה.
	2. מוסדות תרבות - מוזיאונים, תאטראות, אודיטוריום, אולמות קונצרטים, מרכזי תרבות נוער וספורט, ספריות, מועדוני נוער וכיוצא באלה.
	3. מוסדות בריאות - בתי חולים, קופות חולים, טיפות חלב וכדומה.
	4. מוסדות רווחה וסעד - לשכות רווחה, בתי אבות, מועדוני קשישים, מעונות ומוסדות לאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים.
	5. מתקני ספורט - אולמות ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה וכדומה.
	6. מוסדות דת.
	7. שירותים עירוניים - מינהל ציבורי, שירותי כבאות, משטרה ומגן דוד אדום, תחנות ניטור לאיכות הסביבה וכדומה.
	8. מעונות סטודנטים
	9. שטחים פתוחים - נטיעות, גינון, שבילים להליכה ולרכבי אופניים, ספסלים, תאורה ושולחנות גן, מתקני משחק וספורט.

10. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.	
11. שימושים ציבוריים נוספים, כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה לפי שיקול הדעת של מוסד תכנון.	
הוראות	4.23.2
1. ערוב שימושים - במגרשים שיועדו למבנים ומוסדות ציבור בתכנית, ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים, על מנת לאפשר ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, ובלבד שהשימושים לא יהיו מטרד זה לזה.	
2. חניה - תותר הקמת חניון תת-קרקעי בשטח מבנים ומוסדות ציבור, בתכנית הכוללת בינוי ופיתוח, בכפוף לכך שהחניון אינו פוגע במבנה או במוסד הציבורי.	
3. הוראות להכנת תכנית - בתכנית תינתן עדיפות, במידת האפשר, למיקום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בתנאים טופוגרפיים נוחים ובסמיכות לשטחים פתוחים ציבוריים, על מנת להבטיח אפשרות לשימוש משולב של שרותי הציבור בבניינים ובשטח הפתוח, בהתאם לשיקול דעת מוסד תכנון.	
4. עיצוב אדריכלי של מבנים ומוסדות ציבור - בתכנון מבנים ומוסדות ציבור יושם דגש על עיצוב אדריכלי להשגת מצוינות אדריכלית, בכפוף לקבלת הנחיות מוסד תכנון.	
5. תוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור - תכנית למבנים ומוסדות ציבור תוכל להגדיל את שטחי הבניה למטרות עיקריות למבנים ומוסדות ציבור בשיעור של עד 50% מן הקבוע בתכנית תקפות. התכנית תלווה בנספחים בהתאם לדרישת מוסד התכנון.	
6. גובה מבני הציבור יהיה עד גובה מבני המגורים המותר באזור.	

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.24
שימושים	4.24.1
1. מוסדות כלל עירוניים / אזוריים רחבי שטח כגון טכניון, אוניברסיטה, בתי חולים וכדומה.	
2. מעונות	
הוראות	4.24.2
1. ערוב שימושים - במגרשים שיועדו למבנים ומוסדות ציבור בתכנית, ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים, על מנת לאפשר ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, ובלבד שהשימושים לא יהיו מטרד זה לזה.	
2. חניה - תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטח מבנים ומוסדות ציבור, בתכנית הכוללת בינוי ופיתוח, בכפוף לכך שהחניון אינו פוגע במבנה או במוסד הציבורי.	
3. הוראות להכנת תכנית - בתכנית תינתן עדיפות, במידת האפשר, למיקום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בתנאים טופוגרפיים נוחים ובסמיכות לשטחים פתוחים ציבוריים, על מנת להבטיח אפשרות לשימוש משולב של שרותי הציבור בבניינים ובשטח הפתוח, בהתאם לשיקול דעת מוסד תכנון.	
4. עיצוב אדריכלי של מבנים ומוסדות ציבור - בתכנון מבנים ומוסדות ציבור יושם דגש על עיצוב אדריכלי להשגת מצוינות אדריכלית, בכפוף לקבלת הנחיות מוסד תכנון.	
5. תוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור - תכנית למבנים ומוסדות ציבור תוכל להגדיל את שטחי הבניה למטרות עיקריות למבנים ומוסדות ציבור בשיעור של עד 50% מן הקבוע בתכנית תקפות. התכנית תלווה בנספחים בהתאם לדרישת מוסד התכנון.	
6. גובה מבני הציבור יהיה עד גובה מבני המגורים המותר באזור.	

4.25	מרכז תחבורה
4.25.1	שימושים
	תחנת רכבת לרבות תחנת רכבת תת-קרקעית, משוקעת או ממונהרת, תחנות להסעת המונים, תחנת רכבל, תחנת אוטובוסים מרכזית, מתקנים הנדסיים נלווים, תחנת דלק לשירות התחבורה הציבורית, בית נתיבות, מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית וחניונים ציבוריים לרכב פרטי וציבורי, שטחי מסחר, לרבות בתי קפה, מסעדות ומלונות, משרדים ומתקנים אחרים המיועדים לשרת את המשתמשים במרכז תחבורה, דרכים, תשתיות, שביל אופניים וחניית אופניים.
4.25.2	הוראות להכנת תכנית
	בתכנית יקבעו: 1. מיקומו המדויק וגבולותיו של המגרש המיועד למרכז תחבורה. 2. מערך תנועת כלי רכב והולכי רגל. 3. תמהיל וחלוקת השטח בין שימושי הקרקע השונים, יקבע על ידי מוסד תכנון, והכל באופן שלא ייפגע תפקוד מרכז התחבורה. 4. שטחים למטרות עיקריות - 200% משטח המגרש, ובלבד שאין פגיעה בזכויות מאושרות. 5. שטחי שירות בהתאם לסעיף 6.3 - "הוראות לשטחי שירות", בתכנית זו. 6. גובה הבניינים בהתאם למסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני", בתכנית זו.

4.26	דרך מאושרת/ דרך מוצעת
4.26.1	שימושים
	דרך - תוואי למעבר עילי או תת קרקעי לרכב, להולכי רגל או לבעלי חיים, נתיבים להסעת המונים/תחבורה ציבורית, מבני דרך, חניה וכפי המפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה (דרך, מתקני דרך), תשתיות ומנהרות תשתיות כולל גשרים ומעברים על ותת-קרקעיים. בתחום דרכים תותר הקמת תחנות ניטור לאיכות הסביבה, תחנות אוטובוסים, תחנות מוניות, מיכלים למחזור, שלטי חוצות, דרגנוע, שביל אופניים וחניית אופניים.
	מנהרה - דרך תת קרקעית המשמשת למעבר כלי רכב ותשתיות. היעודים על פני הקרקע יהיו כקבוע בתכנית מאושרת קודמת.
	חניה - בהתאם לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.
4.26.2	הוראות
	הנחיות להכנת תכנית
	התוואי המדויק של הדרך ורוחבה יקבעו בתכנית מפורטת. 1. מוסד תכנון רשאי לדרוש בתכנית להתוויית דרך: א. תיאום והצמדת תשתיות הנדסיות, לרבות במנהרה, בתחום התכנית. ב. חניות פרטיות וציבוריות בתת הקרקע בתחום השטח המיועד לדרך, בהתאם לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו. ג. תסקיר השפעה על הסביבה או דו"ח סביבתי על פי חוק לדרך הנמצאת באזור בעל רגישות סביבתית/נופית גבוהה. 2. בתשריטי תכנית זו סומנו הפרדות מפלסיות. מיקומן המדויק של ההפרדות המפלסיות המוצעות והתכנון ההנדסי שלהן יקבעו בתכנית מפורטת. בסמכות מוסד תכנון, לאחר בדיקה מערכתית ותנועתית, להוסיף, או לבטל הפרדות מפלסיות על אלה המסומנות בתכנית זו. 3. תכנית למערכת הסעת המונים תכלול: א. תכנית מקומית למערכת הסעת ההמונים, תגזר מתכנית לכלל מערכת הסעת המונים באזור גלעין המטרופולין ובכל אזור אחר בו ידרש, על דעת מוסד התכנון. ב. תכנית מקומית למערכת הסעת המונים תכלול בין היתר, ולפי העניין הוראות בדבר: שילוב מערכות תחבורה ציבורית, תוואי הקווים להסעת המונים, רוחב רצועות הקווים, השימושים המותרים ברצועה, קווי בנין, מערכת המסדירה תנועת הולכי

רגל, מיקום תחנות ואזורים לתחזוקה ולתפעול, חנייה ציבורית, והוראות למניעת מפגעים סביבתיים או בטיחותיים.	
ג. תכנית לקו רכבת קלה או לאזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה, תכלול את כל הנספחים שידרשו על ידי מוסד תכנון. תסקיר השפעה על הסביבה או דו"ח סביבתי, לצורך מניעת מפגעים סביבתיים ובטיחותיים, יהוו חלק ממסמכי התכנית.	
4. התוואי המדויק, אורכן, מימדיהן ופרטי עיצובן של מנהרות /מעבר תת קרקעי, אשר חורג מתוואי דרך מאושרת, יקבע בתכנית. יעוד הקרקע במפלס פני השטח, יהיה כקבוע בתכנית מאושרת קודמת.	
5. מוסד תכנון רשאי לאשר קווי מערכת הסעת המונים על תוואי דרך קיימת. הרחבת התוואי תעשה בתכנית בהתאם להנחיות סעיף 6.14 - "הנחיות להכנת תכנית" בתכנית זו.	
6. בתחום מדרכות תותר הקמת תחנות אוטובוסים ותחנות מוניות. מיכלים למחזור, תחנות ניטור לאיכות הסביבה, דוכני פיס ושלטי חוצות יותרו בתנאי שרוחב המדרכה מספיק למעבר הולכי רגל, שביל אופניים וחניית אופניים, בתיאום עם יועץ נגישות.	
7. הקלות מקווי בניין לאורך דרך מס' 4 שניתנו בתכנית זו, כמפורט בנספח התחבורה, יחולו על תכניות התואמות לתכנית זו.	
8. על דרכים ארציות בתמ"א 3 ושינוייה, דרך מס' 2, דרך מס' 75, דרך מס' 22 ודרך מס' 705, יחולו הוראות תמ"א 3 ושינוייה וכן הוראות התכנית המאושרת לדרך, ככל שקיימת.	
9. דרכים ארציות, המסומנות בתשריט יעודי הקרקע של תכנית זו, יתוכננו בתנ"ל, תמ"א או תכנית דרך. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות, המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של הפרדות מפלסיות, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62 א' (ג) לחוק.	
10. דרכים נוספות - הנגישות מציר הרכס מערבה תסתמך על ירידות נפרדות מכל אחת מהשלוחות, ותקבע במסגרת תכניות מפורטות.	

4.27	רצועה לתכנון
4.27.1	שימושים והוראות
	כמסומן בתשריט יעודי הקרקע בתכנית זו.
	1. תוואי דרך - במסגרת תכנית יקבע התוואי המדויק של הדרך, רוחב הדרך והחתכים לאורך ולרוחב, לרבות בדיקת חלופות. התכנית תלווה בתסקיר או דו"ח סביבתי על פי דרישת מוסד תכנון, וקבלת חוות דעת הגורם הסביבתי המוסמך.
	2. תוואי מסילת ברזל / תוואי מסילת ברזל לבדיקה כולל שיקוע - במסגרת תכנית יקבע התוואי המדויק של מסילת הברזל, רוחב המסילה וחתכים, לרבות בדיקת חלופות. התכנית תלווה בתסקיר או דו"ח סביבתי וקבלת חוות דעת הגורם הסביבתי המוסמך. תוואי מסילת הברזל יקבע בתיאום עם רכבת ישראל.

4.28	ציר מערכת הסעת המונים
	רכבל
4.28.1	שימושים והוראות
	רכבל מפרץ - אוניברסיטת חיפה, בכפוף לתכנית חפ/2120 - מכ/563.

4.29	ציר הולכי רגל
	טיילת נופית/שביל
4.29.1	שימושים
	טיילת ו/או שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים לרווחת הציבור. נקודות תצפית לנוף, גישרונים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, דרגנוע.

4.29.2	הוראות
1.	תשמר רציפות צירי הולכי רגל וחיבור ביניהם, ככל האפשר.
2.	התוואי של ציר הולכי רגל המסומן במסמכי התכנית ורוחבו, הנו עקרוני ויקבע במדויק בהתאם לתכנית מפורטת או תכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת.
3.	שביל העובר בשטחים פתוחים, בהתאם למסומן בתשריט יעודי הקרקע בתכנית זו, הנו שביל טיול. השביל ישתלב בנוף וסביבתו תשמר כטבעה. יותרו בו רק נקודות תצפית לנוף ונקודות מנוחה. בקטעים משופעים, יבחן הצורך בהפרדה בין שביל הולכי רגל ושביל רוכבי אופניים, בהתייעצות עם יועץ בטיחות.
4.	שביל אופניים בתחום רצועת הדרך יופרד, ככל הניתן, מנתיבי התנועה, החניה וההליכה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה, ויסומן כנתיב נפרד.
5.	תכנית או תכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת (להלן - תכנית), תתחשב בערכי נוף וטבע. התכנית תערך על רקע מפת מדידה. תכנית כאמור, הכוללת סימון של ציר הולכי רגל בתחומה, תציג את צורתו, רוחבו, הגישה אליו ומבטים ממנו אל הנוף. כן תכלול התכנית הנחיות לפיתוח גנני המשתלב בצמחיה קיימת. התכנית תערך על ידי אדריכל נוף ותחייב אישור מוסד תכנון.
6.	באזורים בנויים, ציר הולכי רגל - מהווה חלק מזכות הדרך (מדרכה, שדרה וכדומה). פיתוחה יקבע בתכנית/תכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת.
7.	יש להבטיח, ככל האפשר, מבטים פתוחים אל הנוף, הים ושטחים פתוחים לאורך הטיילת הנופית/שביל.
8.	אופי טיילת נופית ו/או שביל יוגדר במסגרת תכנית, בהתייחס לאזור בו הוא עובר ובאינטנסיביות הפעילות לאורכו.
9.	נקבע דרגנוע במקום בו קיים או מאושר שביל הולכי רגל, יותר הדרגנוע לצד השביל על ידי צמצום רוחב השביל ומבלי לבטלו.

4.30	טיילת
	טיילת חוף ים
4.30.1	שימושים
	טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים לרווחת הציבור. נקודות תצפית לנוף, גישרונים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים וריהוט רחוב, מתקני הצללה ואמצעי הצללה.
4.30.2	הוראות
1.	פיתוח קטעי הטיילת בתחום תמ"א 13 שינוי 3, בכפוף להוראותיה.
2.	תוואי טיילת חוף ים ורוחבה הינם עקרוניים בלבד ויקבעו במסגרת תכנית או תכנית פיתוח על פי תכנית מאושרת קודמת, בהתאם להוראות מתחמי התכנון השונים בסעיף 6.1 - "מתחמי תכנון", בתכנית זו.
3.	יש להבטיח מבטים פתוחים אל הנוף, הים ושטחים פתוחים לאורך הטיילת.
4.	יש להבטיח את רציפות הטיילת לאורך חוף הים וחיבורה לטיילות ושבילים במתחמים גובלים.
5.	לא תבוצענה חסימות פיזיות בין תוואי הטיילת (טיילת חוף ים) והים, למעט לצרכי בטיחות.
6.	בתחום גן לאומי חוף שיקמונה, תפותח הטיילת (טיילת חוף ים) על פי הוראות תכנית חפ/2080.

4.31	מסילת ברזל
	שימושים
4.31.1	שימושים
1.	שטח רכבת ותחנת רכבת כקבוע בתמ"א 23, על שינוייה.
2.	בתוואי המסילה יותר שימוש גם לרכבת פרברית.

4.31.2	הוראות
1.	במסגרת תכנית ניתן יהיה לקבוע, בתחום שטח תחנת הרכבת, לרבות מעל מסילת הברזל, שימושים של מסחר ומשרדים, ובלבד שינתן מענה נאות לדרישות הנגישות והחניה לשימושים הנוספים, על פי אישור מוסד תכנון, ובתנאי שיוצגו פתרונות לבעיות סביבתיות, בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.
2.	תכנית למסילת הברזל וסביבתה, בקטע שבין גבול התכנית הדרומי לכיכר פייסל, תציע פתרונות למזעור הפגיעה של המסילות במרחב האורבני ולהנגשת חוף הים, וזאת לרבות בחינת האפשרות לשיקוע המסילה, תוך התייחסות הן לחץ והן לצרכי מערכת התחבורה המסילתית.
3.	על מסילות הברזל יחולו הוראות תמ"א 23 ותת"ל 13 / 6 / 2.
4.	התוואי המדויק של מסילות הברזל המסומנות במסמכי התכנית, יהיה בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת קודמת.
5.	כל שינוי למסילות ברזל בתכניות מתאר ארציות ו/או תכניות לתשתיות לאומיות המסומנות בתשריט יעודי הקרקע של תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62 א' (ג) לחוק.

4.32	מרחב למיקום מעגנות
4.32.1	שימושים
	בהתאם לתמ"א 13 שינוי 3 ו/או שינוי 4/א.
4.32.2	הוראות
	בהתאם לתמ"א 13 שינוי 3 ו/או שינוי 4/א

4.33	מתקנים הנדסיים
4.33.1	שימושים
1.	תחנת כוח חיפה - בכפוף להוראות תמ"א 4/א/10.
2.	אתר מקורות - בואדי רישא יותרו בריכות מים ומתקנים נלווים
3.	מכון טיהור שופכין
א.	מתקנים הקשורים לטיפול בשפכים וטיפול בבוצה.
ב.	שירותים נלווים כגון משרדים ומעבדות.
ג.	דרכים, תשתיות וחניה.
4.33.2	הוראות
	תחנת כוח חיפה - בכפוף להוראות תמ"א 4/א/10.
	אתר מקורות - בהתאם להוראות תכנית חפ/2004
	מכון לטיהור שופכין - בהתאם להוראות תכנית מס' 304-0124164 (חפ/899 א', זב/194א, הרחבת מכון לטיהור שופכין חיפה).

4.34	נחל/ ים
4.34.1	נחל הקישון וגדותיו
	שימושים
	נחל
1.	פעילות שייט למטרות פנאי ונופש, לרבות שייט ספורטיבי.
2.	מזחים לעגינת סירות שייט ומרפסות תצפית בלבד.
3.	עורק ניקוז ראשי ונחל לתכנון, בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/3.
4.	גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים, בריכות להסדרה ושיחזור האקולוגיה המקומית.

ים על פי תכנית מאושרת.	
הוראות	4.34.2
נחל 1. לא יותרו הזרמות שפכים, קולחים או תמלחות סניטריות ו/או תעשייתיות, אשר אינן עומדות לפחות ב"תקני ענבר" להרחקה לנחלים ו/או בתקנים הרלוונטיים כפי שיעודכנו מעת לעת ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. הקמת מזחים, גשרים, מרפסות תצפית בגדות הנחל, ושייט למטרות פנאי ונופש, בתיאום רשות ניקוז ונחלים קישון ורשות נחל קישון ובכפוף להוראות תמ"א 3/ב/34 ולחוק הניקוז, ובלבד שיפורטו בתכנית האמצעים לשמירת המערכת האקולוגית שלמה ועצמאית. 3. תותר העמקה והרחבה של אפיק הנחל לצורך ניקוז והסדרה, לשם מניעת הצפות ולצורך טיפול במזהמים במים. 4. חציית הנחל על ידי קווי תשתית, תעשה רק אם הוכח שקיים הכרח לכך וזאת לאחר שנעשה כל מאמץ להצמיד את קו התשתית לכביש או לקו תשתית קיים שאינו על התוואי. בכל מקרה תהיה החצייה תת קרקעית ובמאונך לנחל. לאחר ביצוע העבודות יידרש שקום נופי מלא של הנחל וגדותיו. החצייה ועבודות השיקום יתואמו עם רשות נחל הקישון ורשות ניקוז ונחלים קישון. ים על פי תכנית מאושרת.	

אתר לשייט וספורט ימי	4.35
שימושים	4.35.1
אתרים בחוף הים ובמעגן הדייג, המיועדים למועדוני שייט, מועדוני גלישה ימית וצלילה, בתי קפה ומסעדות, מסחר לצרכי ספורט. באתר לשייט וספורט ימי בראש הכרמל בבת גלים, תותר גלישת רוח בלבד.	
הוראות	4.35.2
1. אתר לשייט וספורט ימי בסמיכות ל"ראש הכרמל" ומחלף אלנבי בשכונת בת גלים, בהתאם לסעיף 6.1.5 ב' (5) - "מתחם 5 - שכונת בת גלים, הוראות בינוי", בתכנית זו. 2. אתר לשייט וספורט ימי בחוף השקט בשכונת בת גלים, בהתאם לסעיף 6.1.5 ב' (5) - "מתחם 5 - שכונת בת גלים, הוראות בינוי", בתכנית זו. 3. בתכנית, מעגן הדיג יותר במקומו הנוכחי, ותתאפשר בו עגינת יאכטות. מעגנת "שביט" ליאכטות (שבמעגן הדיג) תועתק לתחום הנמל המערבי או בקרבתו, כמפורט בתמ"א 13/3 א' ובכפוף לתנאים המבטיחים את תנועת כלי השיט.	

תחום השפעה (תחום חיץ אתר מורשת עולמי)	4.36
תחום החיץ המקיף את אתר המורשת העולמי - האתרים הקדושים לבהאים בחיפה ואת שדרות בן-גוריון, עד לקו המים, כמסומן בתשריט יעודי הקרקע.	
הוראות	4.36.1
כל תכנית/היתר בניה בתחום החיץ, יכללו בחינה של השפעה עירונית, עיצובית, נופית, על השטח הכלול בתחום החיץ בהתאם לערך האוניבסאלי הייחודי שנקבע כאתר מורשת עולמית ובהתאם לתשריט יעודי הקרקע בתכנית זו. תותר בניה על פי גובה הבניה שנקבע, בהתאם להוראות סעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.	

	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	4.37
	הוראות	4.37.1
	באזורים המסומנים כשטח לחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) בתשריט יעודי הקרקע, תוכן תכנית הכוללת לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 6.1.8 - "מתחם ההר וקרית חיים", הוראות בינוי ס"ק 4, בתכנית זו. יעודי הקרקע הסופיים בתחומים המסומנים לאיחוד וחלוקה ייקבעו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה אשר תאושרנה בהתאם להוראות תכנית זו.	

	אזור מסחר ותיירות	4.38
	שימושים והוראות	4.38.1
	בהתאם לתמ"א 3/13 א' – תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לפיתוח חזית ים עירונית בחיפה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תח' שטח	גודל מגרש/ מועדון/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/הקטאר)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות ²		קווי בנין (מטר)		אחורי שמאלי	צדדי-ימני	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי	קדמי	צדדי-ימני				
			שרות	עיקרי														
לא רלוונטי																		

26/11/2018

 עמוד 67 מתוך 118

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות למתחמי תכנון**

בתכנית המתאר הוגדרו מתחמי תכנון, בהם קיימת מורכבות תכנונית ופיתוחם צפוי להקרין על פיתוח שאר אזורי העיר. להלן רשימת המתחמים ותת-מתחמים:

1. קרית חיים (כ- 1,770 ד')
- 1.1 קרית החוף ושדרות דגניה
- 1.2 שדרות טרומן
- 1.3 אזור אצטדיון קרית חיים
- 1.4 שדרות אח"י אילת
2. מפרץ חיפה (כ- 7,150 ד')
- 2.1 לב אזור התעסוקה המטרופוליני
- 2.2 פארק מורד הקישון
- 2.3 מתחם הלייט
3. מרכז העסקים הראשי של חיפה בעיר התחתית (כ- 1,800 ד')
- 3.1 מרכז עסקים ראשי
- 3.2 חזית ים עירונית
4. שכונת הדר הכרמל (כ- 1,580 ד')
5. שכונת בת גלים (כ- 810 ד')
6. המבואות הדרומיים של חיפה
- 6.1 אזור בסיס הצבא משי"א 7200 (כ- 420 ד')
- 6.2 המבואות הדרומיים (כ- 1,180 ד')
7. מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב, כ- 480 ד')
- 7.1 מרכז הכרמל
- 7.2 שדרות הרכס (חורב-מוריה)
8. מתחם ההר וקרית חיים (כ- 38,050 ד')

הוראות כלליות למתחמים

1. מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע גבול מדויק למתחמים ו/או לתתי המתחמים, בהתאם לסעיף 6.16.4, לאחר שינקט באופן מפורט את קביעתו.
2. לכל מתחם או תת-מתחם תוכן תכנית בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.1 על כל סעיפיו, ובהתאם לסעיף 6.14 - "הנחיות להכנת תכנית", בתכנית זו. מוסד התכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לחלק מתת-מתחם. בתתי מתחמים בהם נקבע שטח הבניה במטרים מרובעים, תערך תכנית אב אשר תקבע בין היתר את זכויות הבניה וחלוקתן, גודלי המגרשים, גובה הבניינים ותתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים, עיצוביים ואורבניים.
3. על אף האמור, בסמכותו של מוסד תכנון לאשר תכנית נקודתית טרם הכנת תכנית אב לתת-המתחם במלואו, בכפוף לעמידתה בכלל ההוראות שנקבעו למתחם האמור בתכנית זו, ובתנאי שיוצגו בפניו נימוקים ומידע תכנוני המוודאים כי קיים מענה לשטחי הציבור ולתשתיות הנדרשות לתכנית המוצעת ולהשלכותיה על מערכת התחבורה.
4. במסגרת תכנית למתחם או לתת-מתחם או לחלק ממנו, ישקול מוסד התכנון, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, את הצורך בהכנת תסקיר/חוות דעת סביבתית ו/או דו"ח סביבתי אחר, לפי העניין וסוג התכנית.
5. על כל מתחם או תת מתחם המצוי בתחומי מרחב לשימור, יחולו הנחיות סעיף 6.11 - "הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה", בתכנית זו.
6. מתחמים 1.1 - קרית החוף ושדרות דגניה, 2.1 - לב אזור התעסוקה המטרופוליני ו- 2.3 - מתחם הלייט, נקבעו כמתחמים מקבלים, במסגרת ניווד זכויות. זאת לשם התחדשות עירונית או שימור.

- ככל שיקבע בחקיקה, או בתכנית מתאר ארצית, הליך המאפשר ניווד זכויות, אשר מרחיב את אפשרויות ניווד הזכויות למטרות אלה, מהאפשרויות אשר נקבעו בתכנית זו, ניתן יהיה בתכנית, לנייד זכויות בהתאם להליך המורחב, מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית זו.
7. במקרה של סתירה בין הוראות פרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" ובין פרק 6 - "הוראות נוספות", בתכנית זו, תגברנה הוראות פרק 6 - "הוראות נוספות".
8. בתכנית לשטח אשר בו מקורות סיכון או מפגעים סביבתיים אחרים, רשאי מוסד תכנון לשקול קביעת תמריצים בתכנית, לשינוי שימושי קרקע בעלי אופי מטריד ומסוכן, בשימושים התואמים את הנחיות תכנית זו, באמצעות תוספת של זכויות בניה ושימושי קרקע, והכל בכפוף לקבוע בהוראות המתחם הרלבנטי.
9. במסגרת תכנית למתחם, או לתת מתחם, או לחלק ממנו, ישקול מוסד התכנון את הצורך בהכנת בה"ת/תסקיר בטיחות, שיבוצע לפי הנחיות משרד התחבורה. כמו כן תיבחן כל תכנית, כך שתהיה התאמה בינה ובין תכנית התחבורה המטרופוליטית מחד, ועם הנחיות לתכנון רחובות בערים, מאידך.
10. היקף שטחי השירות למלונאות, ייקבע בהתאמה לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
11. שטחי שירות במתחמי תכנון, בשימושי קרקע שאינם מפורטים במסגרת הוראות הבינוי, יחושבו לפי סעיף 6.3 - "הוראות לשטחי שירות", בתכנית זו.
12. במסגרת תכנית, תבחן אפשרות להעברת זכויות בניה שנותרו בתחום תכנית חפ/864 א' - תכנית פיתוח חוף הכרמל בחיפה (מגדלי חוף הכרמל), לכל אחד מן המתחמים המפורטים בתכנית זו.

6.1.1 מתחם 1 - קרית חיים

6.1.1.1 תת-מתחם 1.1 - קרית החוף ושדרות דגניה

עקרונות להכנת תכנית

1. קביעת שכונת מגורים חדשה בשטח חוות המיכלים, בבניה רוויה ותכנון מתחם התחדשות עירונית בשדרות דגניה.
2. יעוד שטח לחזית ים עירונית הכוללת בין השאר, מגורים, מסחר, מלונאות, בילוי, בידור, הסעדה ושירותים נלווים.
3. פתיחת השכונה אל הים, בין היתר, באמצעות רחובות, שדרות ו/או שטחים ציבוריים פתוחים רחבים המובילים אל הים ומוקדי פעילות במפגש הרחובות עם הים.
4. קביעת רצועה רחבה של שטחים פתוחים מחוף הים ועד ליער ברנדייס בקרית אתא, בהתאם למסומן בתשריט יעודי הקרקע, בתכנית זו.
5. יצירת הפרדה בין אזורי מגורים בקרית החוף ושימושים אחרים, באמצעות רצועת שטח ציבורי פתוח.
6. יצירת מרקם עירוני רציף בין האזורים הבנויים בקרית חיים ושכונת קרית החוף.
7. שמירת רצועת חוף הים כחוף פתוח לציבור.
8. קביעת טיילת חוף לאורך רצועת חוף הים ושמירה על רציפותה.
9. שימור תצפיות לנוף הכרמל והמפרץ.
10. מיקום שטחי מלונאות סמוך לחוף הים, ו/או לאורך השדרות המובילות לים.
11. יעוד שטחים ציבוריים לצרכים ברמה עירונית. איתור שטח לפארק רובעי.
12. איתור שטח למתקנים הנדסיים, לרבות שימושי תעשייה נמלית.
13. קביעת הוראות טיפול בקרקע מזוהמת, לרבות פירוט הליך טיהור וניקוי הקרקע.
14. תכנית תעוד לתת מתחם בשלמותו. מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית לחלק מתת המתחם ובלבד שהשטח הכולל את רצועת חוף הים וחזית הים העירונית יתוכנן כחטיבה אחת.

שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.

הוראות בינוי

א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות

היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ולא יפחת מ-40% משטחו. בחטיבת הקרקע משני צידי שדרות דגניה ועד רח' אברבנאל, ניתן להמיר שטחי קרקע הנדרשים לצרכי ציבור בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.

ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים

1. סה"כ שטח בניה למטרות עיקריות למגורים מלונאות, מסחר ושירותים עסקיים - עד 1,415,000 מ"ר בחלוקה המפורטת להלן:
 - 1.1 מגורים - עד 1,265,000 מ"ר.
 - 1.2 מסחר ושירותים עסקיים - עד 100,000 מ"ר. מתוכם, לפחות 65,000 מ"ר באזור מגורים, מסחר ומלונאות (חזית הים העירונית). יתרת השטח תשמש למסחר שכונתי בתחום שכונת המגורים.
 - 1.3 מלונאות - לפחות 50,000 מ"ר, מינימום 700 חדרי מלון.
 - 1.4 ניתן להמיר שטחי מסחר לשטחי מגורים ומלונאות בשיעור של עד 20% משטחי הבניה המיועדים למסחר.
 - 1.5 ניתן להמיר עד 20% שטחי מגורים לשטחי מלונאות.
2. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם.
3. תכנית הכוללת זכויות בניה אשר נויידו למתחם זה במסגרת תכנית להתחדשות עירונית, תאושר בכפוף להסכמת כל הבעלים ויעוגן בה מנגנון ניהול רישום, שינוהל על ידי הוועדה המקומית.
4. במסגרת תכנית יקבעו שטחי בניה למתקנים הנדסיים, לרבות שימושי תעשיה נמלית. שטח הבניה למתקנים הנדסיים יגרע משטחי בניה למגורים, מסחר ומלונאות, המפורטים בסעיף 1 לעיל, כפי שיקבע על ידי מוסד תכנון.

ג. שטחי שירות

שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן:

1. **שטחי שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/י"5 על שינוייה.
2. **שטחי שירות למסחר**
מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי שירות למסחר יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות ובמפלס מתחת לכניסה הקובעת שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
3. **שטחי שירות למלונאות**
יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
4. **שטח שירות לאתר לבנין ציבורי**
יהיה עד 45% משטח המגרש.
5. **שטח שירות למתקנים הנדסיים**
בהתאם לסעיף 6.3 - "הוראות לשטחי שירות", בתכנית זו.
6. **חניה**
שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 4-2 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.

ד. גובה הבניינים

בתת-מתחם זה תותר בניה גבוהה לכל השימושים, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו. ברצועה בין שדרות דגניה לרח' אברבנאל, תותר בניה גבוהה של עד 22 קומות. הבניי החדש ישתלב עם הבניי הסמוך הקיים (מגורים צמודי הקרקע) באמצעות בניה מרקמית המגיעה לגובה של עד 7 קומות ואו באמצעות הבניה הגבוהה, ובתנאי שישמר מרחק של 50 מ' לפחות בין בנין גבוה אחד לשני.
בשטחים המסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו כאזורים בהם מגבלות גובה בניה, חלות מגבלות גובה בניה, בהתאם לתכנית חפ/1091 - שדה תעופה חיפה, ומגבלות בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.

הנחיות סביבתיות

תת-מתחם זה מוגדר כ"מתחם איסור סיכונים" בעתיד. הכנת תכנית תהא בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.
בעת הכנת תכנית לשכונת המגורים קרית החוף, יש לפעול להעתקת צינור הדלק, בהתאם לנספח 9 - "תשתיות - מנהרות תשתית, רצועה לאיחוד תשתיות, מסדרונות חומרים מסוכנים (חומ"ס, גפ"מ, גז טבעי), מערכת החשמל", בתכנית זו.

חוף הים
1. רצועת חוף הים תהא פתוחה לציבור ותשמש כחוף רחצה. רוחב רצועת חוף הים יהיה 150 מטרים לפחות. 2. רצועת חוף הים, כאמור בסעיף 1 לעיל, תכלול טיילת. תוואי הטיילת ייקבע מזרחית לקו 100 מ', כהגדרתו בתמ"א 13 - חוף הים התיכון, ורוחבה לא יפחת מ- 6 מ'. 3. תכנית החלה בשטח בו סומנה הטיילת, תבטיח את רציפותה וחיבורה למתחמים גובלים. 4. מערבית לטיילת תותר הקמת מתקני הצלה והצללה, ומתקני משחק וכושר פתוחים ומתקני ספורט ימי. 5. מזרחית לטיילת, תותר הקמת: א. מוקדים של שירותי חוף, בהתאם למפורט בהוראות להכנת תכנית, להלן. ב. חניה ציבורית, ובלבד שתכסית החניה לא תעלה על 40% משטח חוף הים מזרחית לטיילת. החניה תמוקם בחלק המזרחי ביותר של רצועת חוף הים.
פארק/גן ציבורי
פארק עירוני/רובעי 1. תכנית במתחם קרית החוף ושדרות דגניה, תכלול שטח לפארק עירוני/רובעי שלא יקטן מ- 150 דונם. 2. הפארק יתוכנן כחטיבה אחת. 3. יש להקצות שטח של לפחות 7 מ"ר לנפש עבור פארק/גן ציבורי, מעבר לשטח המיועד לפארק עירוני/רובעי, ובכפוף לבדיקה פרוגרמטית בתכנית.
הוראות להכנת תכנית
1. החלוקה בין שטח למתקנים הנדסיים ובין שטח המגורים, המלונאות והמסחר, תקבע במסגרת תכנית בסמכות הועדה המחוזית ובלבד ש- 80% מהשטח ישמש למגורים. 2. השימוש למתקנים הנדסיים ימוקם במסגרת תכנית כאמור, בחלקו הדרומי של המתחם, בסמוך לאזור התעסוקה הקיים (רחוב חלוצי התעשייה). 3. תכנית לתת מתחם זה, החלה בתחום הסביבה החופית, תכלול נספח בינוי מחייב. 4. תכנית לתת-מתחם זה תכלול מגורים, מסחר, מלונאות ושימושים אחרים, בהתאם לרשימת התכליות בחזית הפונה לים, ויתרו במפלס הרחוב רק שימושים הפתוחים לציבור (ובכלל זאת שימושים סחירים המיועדים לציבור הרחב כגון מלונאות, מסחר, הסעדה). הבינוי שייקבע במסגרתם, יאפשר מעבר חופשי ורציף של הציבור לחוף. מוסד תכנון הדן בתכנית בייעוד מגורים, מסחר ותיירות, ישקול הצורך לקבוע חניה למשתמשי החוף בייעוד זה, מעבר לצרכי השימושים הכלולים בו. 5. רוחב רצועת הבינוי בחזית הפונה לים יהיה כ- 80 מ'. רוחב המדרכה הצמודה לחזית הפונה לים, לא יפחת מ- 6 מ'. 6. רוחב צירי תחבורה וצירים להולכי רגל המובילים לכיוון הים, לא יפחת מ- 6 מ'. 7. בתת מתחם זה יותרו 3 מוקדי שירותי חוף: א. שירותי החוף יכללו שירותים סניטאריים, מלתחות, מזנונים ובתי קפה וכל שימוש אחר הנדרש לתפעולו התקין של חוף הרחצה. ב. כל מוקד יהיה בשטח של עד 350 מ"ר, כאשר מתוכם יוקדשו 150 מ"ר לשירותי חוף. ג. גובה המבנים לא יעלה על 4 מ'. ד. הקמת שירותי החוף תהווה תנאי לפיתוח המוקד כולו. קביעת המרחק בין המוקדים ופריסתם בתחום החוף, תבטיח שירות שווה ומיטבי לכלל המשתמשים בחוף. ה. לא תאושר תכנית למוקד שירותי חוף, ללא פתרונות לחיבור צנרת הביוב למערכת העירונית. 8. תכנית המייעדת שטח למגורים, ומייעדת שטח למגורים, מסחר ותיירות, תתנה ביצועה בהשלמת פיתוח חוף הרחצה, כך שיכלול את כלל השירותים הנדרשים לתפעולו התקין, לרבות הקמת טיילת. 9. תכנית לתת-מתחם זה, החלה בתחום הסביבה החופית, טעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף), כתנאי לאישורה.

6.1.1.2 תת-מתחם 1.2 - שדרות טרומן**עקרונות להכנת תכנית**

1. תכנון המתחם במסגרת התחדשות עירונית.
2. יעוד שטח לחזית ים עירונית הכוללת בין השאר, מגורים, מלונאות, מסחר לרבות בתי קפה ומסעדות, בילוי, בידור, ושירותים נלווים, אשר יהיו ברצף לחזית הים העירונית בקרית החוף.
3. פיתוח חוף רחצה הכולל מגוון שירותים. פיתוח טיילת לאורך חוף הים, ברצף לטיילת בקרית ים בצפון ובקרית החוף בדרום.
4. פיתוח והרחבת הציר הציבורי הקיים, המוביל לחוף הים ומציאת צירים נוספים אשר יחברו את אזורי המגורים לחזית הים.
5. תכנית תערך לתת-המתחם בשלמותו. במסגרת התכנית יקבע התוואי המדויק ורוחב הטיילת ביחס לחזית הים העירונית.
6. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית לחלק מן המתחם, ובלבד שהשטח הכולל את רצועת חוף הים, הדרך והטיילת, יתוכנן כחטיבה אחת.

שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.

הוראות בינוי

- א. **שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות**
היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ולא יפחת מ- 40% משטחו. במסגרת תכנית לאזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.
- ב. **שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים**
 1. סה"כ שטח בניה למטרות עיקריות למגורים, מלונאות, מסחר ושירותים עסקיים - עד 350,000 מ"ר, בחלוקה כלהלן:
 - 1.1 מגורים - לפחות 300,000 מ"ר.
 - 1.2 מסחר ושירותים עסקיים - עד 20,000 מ"ר.
 - 1.3 מלונאות - עד 30,000 מ"ר, כ- 400 חדרי מלון.
 2. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם.
- ג. **שטחי שירות**
שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן:
 1. **שטחי שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/5 על שינוייה.
 2. **שטחי שירות למסחר**
מעל למפלס הכניסה הקובעת ובמפלס שמעליה, שטחי שירות למסחר יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות ובמפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
 3. **שטחי שירות למלונאות**
יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
 4. **שטח שירות לאתר לבנין ציבורי**
יהיה עד 45% משטח מגרש.
 5. **חניה**
שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-4 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.

ד. גובה הבניינים בתת-מתחם זה תותר בניה גבוהה לכל השימושים בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו. הבניה הגבוהה תהיה בבניינים תמירים, תוך שמירה על מרווחים נאותים. גובה הבניינים ירד באופן מדורג לכיוון אזור המגורים צמודי הקרקע, הנמצא ממזרח לחזית הים העירונית.
חוף הים
1. רצועת חוף הים תהא פתוחה לציבור ותשמש כחוף רחצה. רוחב רצועת חוף הים יהיה 100 מטרים לפחות, אלא אם קיימת רצועה צרה יותר כתוצאה מתוואי שדרות טרומן. 2. רצועת חוף הים, כאמור בסעיף 1 לעיל, תכלול טיילת. רוחב רצועת חוף הים עד הטיילת לא יפחת מ-60 מ'. רוחב הטיילת לא יפחת מ-6 מ'. 3. תכנית החלה בשטח בו סומנה הטיילת, תבטיח את רציפותה וחיבורה למתחמים גובלים. 4. מערבית לטיילת תותר הקמת מתקני הצלה והצללה, מתקני משחק וכושר פתוחים ומתקני ספורט ימי. 5. מזרחית לטיילת, תותר הקמת: א. מוקדים של שירותי חוף, בהתאם למפורט בהוראות להכנת תכנית, להלן. ב. חניה ציבורית, ובלבד שתכסית החניה לא תעלה על 40% משטח חוף הים מזרחית לטיילת. החניה תמוקם בחלק המזרחי ביותר של רצועת חוף הים.
הנחיות סביבתיות
הכנת תכנית בתחום תת-מתחם זה, בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה", בתכנית זו.
הוראות להכנת תכנית
1. תכנית לחלק תת מתחם זה, החלה בתחום הסביבה החופית, תכלול נספח בינוי מחייב. 2. תכנית לתת-מתחם זה תכלול מגורים, מסחר, מלונאות ושימושים אחרים, בהתאם לרשימת התכליות בחזית הפונה לים, יותרו במפלס הרחוב רק שימושים הפתוחים לציבור (ובכלל זאת שימושים סחירים המיועדים לציבור הרחב כגון מלונאות, מסחר, הסעדה). הבינוי שייקבע במסגרתם, יאפשר מעבר חופשי ורציף של הציבור לחוף. מוסד תכנון הדן בתכנית בייעוד מגורים, מסחר ותיירות, ישקול הצורך לקבוע חניה למשתמשי החוף בייעוד זה, מעבר לצרכי השימושים הכלולים בו. 3. רוחב רצועת הבינוי בחזית הפונה לים יהיה כ-80 מ'. רוחב המדרכה הצמודה לחזית הפונה לים, לא יפחת מ-6 מ'. 4. רוחב הצירים המובילים לכיוון הים, לא יפחת מ-6 מ'. 5. בתת מתחם זה יותרו 3 מוקדי שירותי חוף (קיים ומוצע): א. שירותי החוף יכללו שירותים סניטאריים, מלתחות, מזנונים ובתי קפה וכל שימוש אחר הנדרש לתפעולו התקין של חוף הרחצה. ב. כל מוקד יהיה בשטח של עד 350 מ"ר, כאשר מתוכם יוקדשו 150 מ"ר לשירותי חוף. ג. גובה המבנים לא יעלה על 4 מ'. ד. הקמת שירותי החוף תהווה תנאי לפיתוח המוקד כולו. קביעת המרחק בין המוקדים ופריסתם בתחום החוף, תבטיח שירות שווה ומיטבי לכלל המשתמשים בחוף. ה. לא תאושר תכנית למוקד שירותי חוף, ללא פתרונות לחיבור צנרת הביוב למערכת העירונית. 6. תכנית המייעדת שטח למגורים, ומגורים מסחר ותיירות, תתנה ביצועה בהשלמת פיתוח חוף הרחצה, כך שיכלול את כלל השירותים הנדרשים לתפעולו התקין, לרבות הקמת טיילת. 7. תכנית לתת-מתחם זה, החלה בתחום הסביבה החופית, טעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף), כתנאי לאישורה.

6.1.1.3 תת-מתחם 1.3 - איצטדיון קרית חיים**עקרונות להכנת תכנית**

1. קביעת מתחם האיצטדיון כשכונת מגורים בבניה רוויה ויצירת רצף עירוני בין קרית חיים המזרחית, קרית חיים המערבית וקרית החוף (חוות המיכלים).
2. תכנית למתחם תיעד שטח לפארק/גן ציבורי שיהווה חלק וישלים את רצף "פס הירק", מחוף הים ועד ליער ברנדייס.

שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות", בתכנית זו.

הוראות בינוי

- א. **שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות**
היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ולא יפחת מ-40% משטחו.
- ב. **שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים**
 1. סה"כ שטח בניה למטרות עיקריות למגורים, מסחר ושירותים עסקיים יהיה עד 220,000 מ"ר, בחלוקה כלהלן:
 - 1.1 מגורים - עד 200,000 מ"ר.
 - 1.2 מסחר ושירותים עסקיים - עד 20,000 מ"ר.
 - 1.3 ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר ושירותים עסקיים למגורים, ובלבד שהשטח למטרות עיקריות לצרכי מסחר ושירותים עסקיים לא יפחת מ-15,000 מ"ר.
 2. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם.
- ג. **שטחי שירות**
שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם להגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן:
 1. **שטחי שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/5 על שינויה.
 2. **שטחי שירות למסחר ושירותים עסקיים**
מעל למפלס הכניסה הקובעת ובמפלס שמעליה, שטחי השירות יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות ובמפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
 3. **שטח שירות לאתר לבנין ציבורי**
יהיה עד 45% משטח המגרש.
 4. **חניה**
שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-3 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.
- ד. **גובה הבניינים**
בתת-מתחם זה תותר בניה גבוהה לכל השימושים, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.

הנחיות סביבתיות

- הכנת תכנית בתחום תת-מתחם זה, בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.

פארק/גן ציבורי

יש להקצות שטח של לפחות 7 מ"ר לנפש עבור פארק/גן ציבורי, ובכפוף לבדיקה פרוגרמטית בתכנית.

6.1.1.4 תת-מתחם 1.4 - שדרות אח"י אילת**עקרונות להכנת תכנית**

1. פיתוח רחוב עירוני מיוחד, בהתאם לסעיף 4.13, לאורך שדרות אח"י אילת.
2. קביעת מוקדים עירוניים/שכונתיים לאורך הרחוב אשר בתחומם תותר תוספת זכויות בניה.
3. קביעת ערוב שימושים.
4. קביעת פריסת השימושים לאורך הרחוב ובתוך המבנים.
5. קביעת הוראות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים, לרבות אלו הנובעים מערוב שימושים.
6. בסמכות מוסד תכנון לקבוע בתכנית הוראות בדבר שיפור המרחב הציבורי והתקנת מקומות חניה מעבר לנדרש על פי התקן.

שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות", בתכנית זו.

הוראות בינוי

- א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות**
היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ויהיה 40% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.
- ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים**
 1. באזור בו גובה הבניה עד 7 קומות, בהתאם לנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, שטח הבניה למטרות עיקריות, לכל השימושים יהיה עד 130%, משטח המגרש. מתוך שטח זה, השטח המיועד למסחר ומשרדים יהיה עד 40%. מיקום מסחר ומשרדים יהיה בקומה שבמפלס הדרך הגובלת. מוסד תכנון יבחן אישור משרדים בקומה אחת נוספת מעל הקומה שבמפלס הדרך. זאת במסגרת סה"כ השטח למסחר ומשרדים כמפורט לעיל.
 2. במוקד עירוני/שכונתי הנמצא בין שדרות ההסתדרות לרחוב חומה ומגדל, ואשר גבולותיו יקבעו בתכנית - שטח הבניה למטרות עיקריות, לכל השימושים, יהיה עד 130%, משטח המגרש. מתוך שטח זה, השטח המיועד למסחר ומשרדים יהיה עד 85% משטח המגרש. מיקום מסחר ומשרדים יהיה בקומת מפלס הדרך הגובלת ובקומה אחת מעליה. מגורים, ימוקמו בקומות העליונות. גובה הבניה בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו.
 3. במוקד עירוני/שכונתי הנמצא בצומת שדרות אח"י אילת ושדרות משה שרת, ואשר גבולותיו יקבעו בתכנית, תותר תוספת זכויות בניה, במסגרת תכנית, כמפורט להלן:
 - א. במגרשים ששטחם עד 1 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות לכל השימושים, יהיה עד 130%, משטח המגרש. גובה הבניה עד 7 קומות.
 - ב. במגרשים ששטחם מעל 1 דונם עד 2 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות לשימושים השונים יהיה עד 200% משטח המגרש. גובה הבניה עד 7 קומות.
 - ג. במגרשים ששטחם מעל 2 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות לכל השימושים יהיה עד 250%, משטח המגרש. גובה הבניה יהיה עד 11 קומות.
 - ד. מתוך שטח הבניה למטרות עיקריות כמצויין בסעיפים א-ג לעיל, ניתן יהיה ליעד עד 85%, משטח המגרש למטרות מסחר ומשרדים.
 - ה. מיקום המסחר והמשרדים יהיה בקומת מפלס הדרך הגובלת ובקומה אחת מעליה.
 - ו. מגורים ימוקמו בקומות העליונות.
 4. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 120% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם.
- ג. שטחי שירות**
שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן:
 1. **שטחי שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/י"ו על שינוייה.

2. שטחי שירות למסחר מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות לצרכי מסחר. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.	3. שטחי שירות למשרדים מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות לצרכי משרדים. במפלס שמתחת לפני הקרקע, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
4. שטח שירות לבנין ציבורי יהיה עד 45% משטח המגרש.	5. חניה שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-4 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.
ד. גובה הבניינים בתת-מתחם זה תותר בניה עד 7 קומות. בניה גבוהה נקודתית תהא כאמור בסעיף 3 ב' וסעיף 3 ג' לעיל, ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו.	
הנחיות סביבתיות	
הכנת תכנית בתחום תת-מתחם זה, בהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה", בתכנית זו.	

6.1.2 מתחם 2 - מפרץ חיפה

עקרונות להכנת תכנית

1. **אזור תעסוקה ומסחר**
השטח ישמש כאזור תעסוקה ומסחר מטרופוליני ויכלול שימושים אשר אינם יוצרים מטרדים סביבתיים.
2. **יצירת ריקמה עירונית באזור מפרץ חיפה**
 - א. הסדרת נגישות טובה וקשר בין חיפה והמטרופולין ובין קרית חיים והעיר תוך מתן הדגש לתחבורה ציבורית בכלל, ולמערכת הסעת המונים בפרט, בשדרות ההסתדרות.
 - ב. איתור מעברים נוחים, לתחבורה, להולכי רגל ורוכבי אופניים, בין חטיבות הקרקע השונות (מתחת ו/או מעל למסילת הרכבת ודרך קישון) כדי לאפשר יצירת מרקמים עירוניים המשכיים, ככל הניתן.
 - ג. קטע שדרות ההסתדרות, בין צומת הקריות (צומת הצ'יק פוסט) ועד לחוצות המפרץ (מחלף הלי"ט), הינו לב אזור התעסוקה המטרופוליני, וייעד כרחוב בעל מאפיינים עירוניים עם חזית מסחרית ומשרדים, בבניה גבוהה, בעלת היקפי בניה גדולים.
 - ד. יצירת רצף עירוני והמשך שדרות ההסתדרות ממחלף הלי"ט לכיוון צפון, כרחוב עירוני מיוחד. והסדרת מעברים נוחים להולכי רגל מצד אחד של הרחוב לצידו השני.
 - ה. יעוד קטע רח' האצטדיון, בין שדרות דגניה ועד רח' חלוצי התעשייה, כרחוב עירוני מיוחד, הכולל שימושים מסחריים, המאפשר תנועת הולכי רגל לאורכו והסדרת מעברים להולכי רגל בין שני צידי הרחוב.
3. **שטחים פתוחים ומעברים לציבור**
 - א. יעוד שטח לפארק/גן ציבורי גדול בגדות נחל הקישון, בגדות נחל הגדורה ובגדות נחל סעדיה. יצירת מעבר חופשי לציבור באמצעות רצועות פארק/גן ציבורי, המשמשות לנטיעות ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ב. הסדרת קשר ומעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, בין פארק מטרופוליני הקישון למעגן הדיג.
4. **תמריצים להחלפת שימושי קרקע**
בהתאם לסעיף 6.1 "הוראות כלליות למתחמים", ס"ק (6) בתכנית זו.
5. **מניעת מפגעים, סיכונים ומטרדים סביבתיים ושמירת ערכי נוף וטבע**
בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון", וסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה", בתכנית זו.

6.1.2.1 תת-מתחם 2.1 - לב אזור התעסוקה המטרופוליני	
אזור תעסוקה ומסחר מגשר פז דרומה לכביש 22, עד ככר הל"ט. אזור זה כולל רחוב עירוני מיוחד לאורך שדרות ההסתדרות.	
שימושים	
על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.	
הוראות בינוי	
א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ולא יפחת מ-30% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור. ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים 1. סה"כ שטח בניה למטרות עיקריות לצרכי תעסוקה ומסחר בתת המתחם - עד 4,600,000 מ"ר, היקפי בניה במגרש לא יפחתו מ-200%. 2. לאורך שדרות ההסתדרות ובאזור המסומן רחוב עירוני מיוחד ו"הנחיות מיוחדות" בתשריט יעודי הקרקע בתכנית זו, ירוכזו זכויות הבניה ככל הניתן, לתעסוקה, מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, ואולמות אירועים ובידור. המסחר יותר בכל קומות המבנים. ביתרת שטח תת-המתחם, המסחר יותר בקומות הקרקע ובקומה א'. 3. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם. 4. תכנית הכוללת זכויות בניה אשר נויידו ממתחם אחר למתחם זה, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית, תאושר בכפוף להסכמת כל הבעלים ויעוגן בה מנגנון ניהול רישום, שינוהל על ידי הוועדה המקומית. ג. שטחי שירות שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן: 1. שטחי שירות לתעסוקה ומסחר שטחי שירות לתעסוקה ומסחר מעל למפלס הכניסה הקובעת, יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי שירות לתעסוקה ומסחר יהיו עד 50% משטח קומה תחתית. 2. שטח שירות לבנין ציבורי יהיה עד 45% משטח המגרש. 3. חניה שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 1-2 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו. 4. גובה הבניינים במרבית שטחו של תת-מתחם זה תותר בניה של עד 22 קומות ובחלקו המערבי - עד 10 קומות, כמסומן בנספח המבנה העירוני ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו. בשטחים המסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו כאזורים בהם מגבלות גובה בניה, חלות מגבלות גובה בניה בהתאם לתכנית חפ/1091 - שדה תעופה חיפה, ומגבלות בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.	
הנחיות סביבתיות	
חלקו של תת-מתחם זה מוגדר כ"מתחם איסור סיכונים". הכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.	
פארק/גן ציבורי	
תכנון פארק מורד הקישון, בהתאם לסעיף 4.16.8 - "פארק מורד הקישון" בתכנית זו.	

6.1.2.2 תת-מתחם 2.2 - פארק מורד הקישון
שימושים
על פי הקבוע בסעיף 4.16.8 - "פארק מורד הקישון משדרות ההסתדרות ועד מעגן הדייג", בתכנית זו.
הוראות
תכנון פארק מורד הקישון, בהתאם לסעיף 4.16.8 - "פארק מורד הקישון", בתכנית זו.

6.1.2.3 תת-מתחם 2.3 - מתחם הל"ט
אזור תעסוקה ומסחר מצפון לצומת הל"ט.
שימושים
על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.
הוראות בינוי
א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ויהיה 40% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור. ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים 1. סה"כ שטח בניה לתעסוקה ומסחר - עד 5,370,000 מ"ר: א. לאורך שדרות ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות. ב. בשאר שטחי תת המתחם יותר מסחר בקומת הקרקע, ובקומה א'. ג. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש. 2. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם. 3. תכנית הכוללת זכויות בניה אשר נויידו ממתחם אחר למתחם זה, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית, תאושר בכפוף להסכמת כל הבעלים ויעוגן בה מנגנון ניהול רישום, שינוהל על ידי הוועדה המקומית. ג. שטחי שירות שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן: 1. שטחי שירות לתעסוקה ומסחר מעל למפלס הכניסה הקובעת שטחי השירות יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. מוסד תכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל-45% לשימושים של מעברים ציבוריים רחבים - סגורים או פתוחים. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית. 2. שטח שירות לבנין ציבורי יהיה עד 45% משטח המגרש. 3. חניה שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 1-2 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו. 4. גובה הבניינים גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות, כמסומן בנספח המבנה העירוני ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו. בשטחים המסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, כאזורים בהם מגבלות גובה בניה, חלות מגבלות גובה בניה בהתאם לתכנית חפ/1091 - שדה תעופה חיפה ומגבלות בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.

הנחיות סביבתיות

1. חלקו של תת-מתחם זה מוגדר כ"מתחם איסור סיכונים". הכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה", בתכנית זו.
2. ברצועת פארק/גן ציבורי לאורך רח' אריה שנקר, אשר בתחומה עובר צינור דלק, יותר פיתוח גנני באישור בעלי הקווים המחזיקים בקרקע.

6.1.3 מתחם 3 - מרכז העסקים הראשי של חיפה בעיר התחתית**עקרונות להכנת תכנית**

1. פיתוח מרכז עסקים ראשי מטרופוליני בעיר התחתית הכולל, שימושים עירוניים מעורבים.
2. פתיחת הנמל אל העיר ויצירת חזית ים עירונית לאורך קו המים, המהווה המשך מרכז העסקים הראשי (המע"ר), מוטה לשימושים של מסחר, תיירות, בילוי ובידור.
3. גובה הבניינים במתחם 3 בהתאם לסעיף 6.2 ב' 3 (ג') ובהתאם לנספח 4 - "נספח המבנה העירוני", בתכנית זו. גובה הבניינים בקטע הנמצא בחזית המושבה הגרמנית, יתאפיין ככל הניתן, בבניה נמוכה ויתוכנן ברצף ובמרקם דומה לבניה במושבה הגרמנית.
4. הסדרת נגישות טובה וקשר עם המטרופולין ועם שכונות העיר תוך מתן הדגש לתחבורה ציבורית בכלל, ולמטרונות בפרט בדרך העצמאות.
5. הסדרת גישה לציבור, מהעורף הבנוי לקו המים, לפחות במקומות המפורטים להלן:
 - א. רח' קפטן סטיב, סמוך לבית המכס
 - ב. כניסה לנמל הנוסעים (שער 5)
 - ג. שער פלמר
 - ד. שדרות בן גוריון
 - ה. חיפה אל עתיקה
6. טיילת רציפה פתוחה לציבור, לאורך כל קו המים וחיבורה לטיילת בשכונת בת גלים. שילובה של הטיילת בשטחים פתוחים נרחבים בחזית הים העירונית.
7. תכנית למסילת הברזל וסביבתה, תציע פתרונות למזעור הפגיעה של המסילות במרחב האורבני ולהנגשת העיר התחתית אל חזית הים העירונית וזאת לרבות בחינת האפשרות לשיקוע המסילה, תוך התייחסות הן לחיץ והן לצרכי מערכת התחבורה המסילתית.
8. פיתוח מלונאי.
9. הבטחת מרקם עירוני רציף בין אזור העיר התחתית לשכונות המקיפות אותה (ואדי ניסנאס, הדר, ואדי סאליב והמושבה הגרמנית).
10. פיתוח מתחמים להשכלה גבוהה, הכוללים מגורי סטודנטים.
11. פיתוח ציר ציבורי/מסחרי/נופי שתחילתו בנמל, המשכו בהדר וקצהו בכרמל.
12. שימור מאפייני בינוי, רקמה עירונית קיימת ואתרים יחודיים, כמנוף לפיתוח והתחדשות המתחם.
13. איתור ופיתוח שטחים פתוחים.
14. קביעת קטע שדרות ההגנה מצומת אלנבי ועד לצומת דולפין, כשטח מרכז עסקים ראשי (אזור עירוני מעורב) המתאפיין בין השאר בפעילויות מסחריות, משרדים, וכן פעילויות הקשורות לבית החולים רמב"ם.
15. חיפוש אתר למעגנה בחלקו המערבי של הנמל, במסגרת תחום שנקבע כמרחב למיקום מעגנות בכפוף לתמ"א 13 שינוי 3.
16. מתן עדיפות להולכי רגל ורכבי אופניים.
17. קביעת היקפי חניה נמוכים מהקבוע בתקן, על מנת לעודד שימוש בתחבורה ציבורית.

6.1.3.1 תת-מתחם 3.1 - מרכז עסקים ראשי**שימושים**

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.

הוראות בינוי**א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות**

היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ויהיה 40% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.

ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים

1. בסה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות לכל השימושים יהיה עד 2,850,000 מ"ר, בהתאם לחלוקה בתכנית. שטח הבניה יהיה 300% משטח המגרש או על פי תכנית מאושרת קודמת.
2. שימוש למגורים יותר בהיקף של עד 30% מזכויות הבניה במתחם.
3. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מבניהם.

ג. שטחי שירות

שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן:

1. **שטחי שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/5 על שינויה.
2. **שטחי שירות למלונאות**
יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
3. **שטחי שירות לתעסוקה ומסחר**
מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
4. **שטח שירות לבנין ציבורי**
יהיה עד 45% משטח המגרש.
5. **חניה**
שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-4 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.

ד. גובה הבניינים

1. בהתאם להנחיות בדבר גובה הבניה, סעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", ובהתאם למסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני", בתכנית זו.
2. על אף האמור, באזור המסומן כ-10 קומות, בקטע שבין גשר פז לשדרות בן גוריון, תותר בניה גבוהה נקודתית של עד 22 קומות, בכפוף לתבחינים לבנייה גבוהה, סעיף 6.2 ג' בתכנית זו, במסגרת הכנת תכנית.
3. בתחום הכלול בתכנית חזית הים העירונית תמ"א 3/13 א', יחולו לעניין זה הוראותיה של התכנית הארצית האמורה.

הנחיות סביבתיות

1. תכנית תבחן את הנושאים הסביבתיים לרבות סיכונים, זיהום קרקע, נושאים אקוסטיים ואקלימיים, בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
2. שטח תת-מתחם זה מוגדר כ"מתחם איסור סיכונים". הכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.
3. הפעילות בנמל לא תיצור סיכונים מעבר לגדר הנמל, המגבילים פיתוח עירוני.

6.1.3.2 תת-מתחם 3.2 - חזית ים עירונית

שימושים והוראות בהתאם לתמ"א 3/13/א' – תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לפיתוח חזית ים עירונית לחיפה.

6.1.4 מתחם 4 - הדר הכרמל**עקרונות להכנת תכנית**

1. חיזוק שכונת הדר כשכונת מגורים, הכוללת שימושים מעורבים.
2. חיזוק הרצף העירוני בין הדר, העיר התחתית, הכרמל ושכונות גובלות.
3. פיתוח הרחובות הרצל, החלוץ, הנביאים, שבתאי לוי והרצליה, כרחוב עירוני מיוחד, הכולל גם שימושים מסחריים.
4. תוספת זכויות בניה במטרה לאפשר תוספת יחידות דיור.
5. פיתוח מלונאי.
6. פיתוח ציר ציבורי/מסחרי/נופי לאורך רח' בלפור, ביאליק, ועד הנמל והכרמל.
7. חיזוק צירי הליכה בין הדר, העיר והכרמל.
8. שימור אתרי מורשת, מתחמים ואלמנטים בעלי ערך.
9. איתור ופיתוח שטחים פתוחים.
10. מתן עדיפות להולכי רגל ומערכת הסעת המונים.
11. שימור ופיתוח מבטים אל הנוף.
12. מתן דגש למבני ציבור בעלי אופי כלל עירוני ומטרופוליני.

שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.

הוראות בינוי

- א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות**
היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח המתחם, ויהיה 40% משטחו.
במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.
- ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים**
 1. שטח הבניה למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים, במבנים עד גובה 7 קומות, יהיה עד 210% משטח המגרש.
 2. שטח הבניה למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים במבנים גבוהים (בניה גבוהה נקודתית בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו), יהיה עד 400% משטח המגרש.
 3. שטח הבניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140%, משטח המגרש, או תוספת של 50% לזכויות המאושרות, הגבוה מביניהם.
- ג. חלוקת שטח הבניה למטרות עיקריות בין השימושים**
 1. לאורך רחוב עירוני מיוחד, יותרו בקומת הקרקע שימושים מסחריים, ובשאר הקומות יותרו כל השימושים, בהתאם לסעיף 4.13 - "רחוב עירוני מיוחד", בתכנית זו.
 2. בשאר שטח המתחם, במבנים עד גובה 7 קומות, יותר שימוש מגורים בלבד. במבנים גבוהים, תותר קומת מסחר במפלס הדרך הגובלת.
- ד. שטחי שירות**
שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן:

1. **שטחי שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/י"5 על שינוייה.
2. **שטחי שירות למלונאות**
יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
3. **שטחי שירות לתעסוקה ומסחר**
מעל למפלס הכניסה הקובעת שטחי השירות יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות.
מוסד תכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל-45% לשימושים של מעברים ציבוריים רחבים - סגורים או פתוחים ושימושים דומים. במפלס מתחת לכניסה הקובעת שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
4. **שטח שירות לבנין ציבורי**
יהיה עד 45% משטח המגרש.
5. **חניה**
שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-4 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.

ה. **גובה הבניינים**
גובה הבניינים בתת-מתחם זה יהיה עד 7 קומות. מוסד תכנון יהיה רשאי לאתר בגבולות הצפון מערביים והדרום מזרחיים של מתחם זה ובתחום רחוב עירוני מיוחד, מגרשים בהם תותר בניה גבוהה נקודתית של מבנים בגובה של עד 10 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו.

הנחיות מיוחדות

1. **ציר מיוחד ציבורי/גופי הדר-עיר תחתית**
תנאי להגשת תכנית בשטח המסומן בתשריט יעודי הקרקע בסימון "הנחיות מיוחדות", הוא אימוץ מסמך מדיניות על ידי מוסד תכנון, אשר יציג את מאפייני הציר ואת השימושים לכל אורכו. דגש מיוחד יושם על הטיפול במבני ציבור, מבנים לשימור ומבטים אל הים והכרמל. תכנית תכלול התייחסות לכל השימושים, ותערך בהתאם לסעיף 6.11 - "הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה" ולסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.
2. **רחוב עירוני מיוחד לאורך הרחובות הראשיים בהדר**
תנאי להגשת תכנית ברחוב עירוני מיוחד הוא אימוץ מסמך מדיניות, על ידי מוסד תכנון אשר יתייחס למאפייני הרחובות ולשימושים לאורך הרחובות, לרבות מיקום הבניה הגבוהה. תכנית תכלול התייחסות לכל השימושים, ותערך בהתאם לסעיף 6.11 - "הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה" ולסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.
3. **ואדי ניסנאס**
תנאי להגשת תכנית בתחום ואדי ניסנאס, כמסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו ובסעיף 6.2 ב' בתכנית זו, הוא אימוץ מסמך מדיניות על ידי מוסד תכנון, אשר יתייחס למרקם הייחודי של השכונה והשתלבותה במרקם השכונות הסמוכות. תכנית תכלול התייחסות לכל השימושים, ותערך בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" ולסעיף 6.11 - "הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה", בתכנית זו.
דגש מיוחד ינתן לתכנון אדריכלי של מבני ציבור והשתלבותם בריקמה העירונית הקיימת.

6.1.5 מתחם 5 - שכונת בת גלים**עקרונות להכנת תכנית**

1. שכונת מגורים לחוף ים.
2. קביעת טיילת לאורך חוף הים, אשר תהווה רצף לטיילת החוף לאורך קו המים של העיר.
3. קביעת חזית ים עירונית בשטח הנמצא בין הטיילת לשכונת המגורים, לרבות רחוב יוברט המפרי, הכוללת מגורים, מסחר, מלונאות, קיט, נופש, ובילוי.
4. קביעת חוף ים/ חוף רחצה בשטח הנמצא בין הטיילת לים.
5. קביעת שטחי המלונאות בתוך השכונה, ככל האפשר, לאורך השדרות המובילות לים, ולאורך הציר הראשי של השכונה.
6. קביעת שכונת מגורים חדשה בשטח בסיס חיל הים, הכוללת חזית אל הים, מגורים, מסחר ומלונאות, פארק שכונתי וטיילת.
7. יצירת מרקם עירוני רצוף בין האזורים הבנויים בבת גלים, האזורים להתחדשות עירונית והאזורים החדשים הנוספים לשכונה.
8. שימור המרקם העירוני, והמורשת הבנויה על מכלול האלמנטים הארכיטקטוניים והנופיים היחודיים בשכונה.
9. פתיחת השכונה אל הים, בכל מקום שניתן, באמצעות שדרות ו/או שטחים ציבוריים פתוחים רחבים שיתנקזו אל הים.
10. גובה הבניינים ייקבע, בין השאר, בהתייחס למרקמים סמוכים, מבנים המיועדים לשימור ושימור תצפית אל "הכרמל הנושק לים".
11. תכנית למסילת הברזל וסביבתה, תציע פתרונות למזעור הפגיעה של המסילות במרחב האורבני ולהנגשת חוף הים, וזאת לרבות בחינת האפשרות לשיקוע המסילה תוך התייחסות הן לחיץ והן לצרכי מערכת התחבורה המסילתית.
12. קביעת קטע שדרות ההגנה מצומת אלנבי ועד לצומת דולפין כשטח מרכז עסקים ראשי המתאפיין בין השאר בפעילויות מסחריות, משרדים וכן פעילויות הקשורות לבית החולים רמב"ם.
13. איתור אתרים לשיט וספורט ימי.
14. איתור שטח למעגנה, במסגרת תחום שנקבע כמרחב למיקום מעגנות בהתאם לתמ"א 13 שינוי 3.
15. נגישות:
 - תישמר כניסה ויציאה נוספת לבת גלים באמצעות מחלף אלנבי, על מנת לשפר את הנגישות אל השכונה.
 - פיתוח מרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת, תחנת הסעת המונים ותחנת אוטובסים.
 - יצירת מערכת נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר תחבר את שכונת קרית אליעזר לשכונת בת גלים ולחוף הים.

שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.
על אף האמור, בגוש 11679, חלקות 1,2,3 - "אתר הקאזינו", יחולו הוראות סעיף 4.11 בתכנית זו: יעוד "תיירות".

הוראות בינוי

א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות
היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח המתחם או חלק ממנו, ויהיה באזורים מבונים 40% ובשטחים שיפנו, לפחות 40% משטחו, על פי שיקול דעת מוסד התכנון. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.

ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים בשכונה**בת גלים הותיקה**

1. שטח הבניה למטרות עיקריות באזור המיועד למגורים, מסחר ומלונאות (חזית ים עירונית) יהיה עד 250% משטח המגרש, כאשר לפחות 75% מהשטח למטרות עיקריות יהיה מיועד למלונאות. במידה שיתוכנן מגורים בלבד, הוא לא יעלה על 175% משטח המגרש. ביתרת השכונה, שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים ומלונאות יהיה עד 175% משטח המגרש.

- בתא שטח 301 (רח' יוברט המפרל), הפיתוח יהיה בהתאם להוראות תמ"א 13 שינוי 3 - חוף הים התיכון, מקטע 3.
2. במגרשים בהם קיימים בניינים המיועדים לשימור, הוראות הבניה הן בהתאם לסעיף 6.11.2 (8), בתכנית זו.
3. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר באזור המיועד למגורים, מסחר ומלונאות (חזית ים עירונית) - ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך הגובלת ובקומה אחת נוספת מעליה. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ביתרת השכונה, ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך הגובלת. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר, יהווה חלק מסה"כ השטח למטרות עיקריות, כמפורט לעיל.
4. שטח בניה למטרות עיקריות לבנין ציבורי יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% לזכויות המאושרות, הגבוה מביניהם.
5. אתרים לשייט וספורט ימי - שטחים למתקנים, לתפעול האתר וכן מבנים הכוללים שטחים להתכנסות, הדרכה, אחסון והסעדה.
- א. בראש הכרמל - סך כל שטח הבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות, לא יעלה על 1,000 מ"ר. גובה המבנה שתי קומות בלבד.
- ב. בחוף השקט, סה"כ שטח בניה למטרות עיקריות לא יעלה על 1,314 מ"ר. שטחי שירות מעל מפלס הקומה הקובעת - 16%. גובה המבנה עד 3 קומות.

בסיס הדרכה חיל הים

1. סך כל שטח הבניה במתחם לא יעלה על 160,000 מ"ר, מתוכם:
 - א. שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים עד 110,000 מ"ר.
 - ב. שטח הבניה למטרות עיקריות למלונאות לפחות 12,000 מ"ר.
 - ג. שטח בניה למטרות עיקריות למסחר עד 15,000 מ"ר.
2. המרת שטחים:
 - א. ניתן להעביר שטחים משימושים של מגורים לשימושים של מלונאות.
 - ב. ניתן להעביר שטחים משימושים של מסחר לשימושים של מלונאות, ובתנאי ששטח המסחר לא יקטן מ- 6000 מ"ר.
 - ג. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר בשטח המיועד למגורים, מסחר ומלונאות (חזית ים עירונית), ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך הגובלת ובקומה אחת נוספת מעליה. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ביתרת השכונה, ימוקם בקומה הנמצאת במפלס הדרך הגובלת.
3. שטח בניה למטרות עיקריות לחניון ציבורי לא יפחת מ- 19,000 מ"ר.
4. שטח בניה למטרות עיקריות לבנין ציבורי יהיה עד 120%, משטח המגרש.

בית החולים רמב"ם

בהתאם לתכנית מאושרת קודמת.

ג. שטחי שירות

שטחי השירות לשימושים השונים, בכל מתחם בת גלים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות, ובהתאם למפורט להלן:

1. שטחי שירות למגורים
 - בהתאם לתכנית חפ/229/5 על שינויה.
2. שטחי שירות למלונאות
 - יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
3. שטחי שירות למסחר
 - מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
4. שטח שירות לבנין ציבורי
 - יהיה עד 45% משטח המגרש.
5. שטחי שירות למרכז השייט בחוף השקט
 - יהיה עד 20% משטח המגרש.

6. שטחי שירות לבית החולים רמב"ם בהתאם לתכנית מאושרת קודמת.
7. חניה שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-5 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.
ד. גובה הבניינים גובה הבניה במתחם יהיה עד 7 קומות, למעט באזורים בהם תותר בניה של עד 22 קומות, כמסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.
הנחיות סביבתיות
במסגרת הכנת תכנית לשטח בסיס חיל הים, ישקול מוסד התכנון, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, את הצורך בהכנת תסקיר/חוות דעת סביבתית ו/או דו"ח סביבתי אחר, לפי הענין. הכנת תכנית בהתאם לסעיף 6.4 - "הוראות בדבר מקורות סיכון" ובהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.
פארק/גן ציבורי
במסגרת תכנית ייועד שטח לפארק/גן ציבורי, בתחום בסיס חיל הים. שטח זה ישמש כפארק שכונתי וכציר פתוח להולכי רגל ורוכבי אופניים מחוף הים והמשכו, עד לשכונת קרית אליעזר.
חוף רחצה
שטח המיועד לחוף רחצה, בהתאם לסעיף 4.20 - "חוף רחצה", בתכנית זו. שימושים - חוף רחצה ציבורי הכולל מרחב הולכי רגל, שירותי הצלה, סככות צל, מתקנים פתוחים ובלתי מגודרים לספורט ומשחק. לא תותרחניה.
הוראות:
1. בכל שלב של פיתוח המתחם תשמר רצועת חוף הפתוחה לשימוש הציבור.
2. תותר הקמת מבנים קלים כגון סוכת מציל וסככות צל באישור מוסד תכנון, בלא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.

6.1.6 מתחם 6 - המבואות הדרומיים
6.1.6.1 תת-מתחם 6.1 - אזור בסיס הצבא מש"א 7200
עקרונות להכנת תכנית
1. קביעת שכונת מגורים הכוללת מגורים, מלונאות ושירותים נלווים.
2. יעוד שטחים בחזית השכונה הפונה לים ל"חזית ים עירונית" (למגורים, מלונאות ומסחר), כולל מסחר, בילוי, נופש ובידור.
3. יצירת רצף של רצועת חוף הים, הפתוח לציבור כחוף רחצה וטיילת חוף, ממגדלי חוף הכרמל ועד גבול השיפוט של חיפה בדרום.
4. תכנית למסילת הברזל וסביבתה, תציע פתרונות למזעור הפגיעה של המסילות במרחב האורבני ולהנגשת חוף הים, וזאת לרבות בחינת האפשרות לשיקוע המסילה תוך התייחסות הן לחץ והן לצרכי מערכת התחבורה המסילתית.
5. פתיחת השכונה אל הים באמצעות רחובות, שדרות ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ורחבים המובילים אל הים. שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר בהמשך צירי הוואדיות החודרים לאזור ממזרח.
6. שטחי מלונאות ימוקמו בחזית הים העירונית, ובשדרות המובילות לים.
שימושים
על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.
הוראות בינוי
א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ולא יפחת מ-40% משטחו.

ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים

1. סה"כ שטחים למטרות עיקריות לכל השימושים עד 410,000 מ"ר.
2. השטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים, המפורטים לעיל, הם בנוסף לזכויות בניה אשר טרם נוצלו מכוח תכנית חפ/864 א' - תכנית פיתוח חוף הכרמל בחיפה, וכוללים:
 - א. מגורים עד 275,000 מ"ר.
 - ב. מלונאות - לפחות 80,000 מ"ר ולפחות 1,000 חדרי מלון.
 - ג. מסחר ושירותים עסקיים באזור מגורים, מסחר ומלונאות עד 50,000 מ"ר. השטח ימוקם בקומת הקרקע ובקומה אחת נוספת שמעליה.
 - ד. מסחר ושירותים עסקיים שכונתיים באזור המיועד למגורים ומלונאות יהיה עד 5,000 מ"ר וימוקם בקומת הקרקע.
 - ה. ניתן להמיר שטחים ממסחר שכונתי, לשטחים למגורים ומלונאות, ובלבד ששטחי המסחר לצרכי השכונה לא יפחתו מ-3,000 מ"ר.
 - ו. ניתן להמיר שטחים ממסחר ושירותים עסקיים (חזית ים עירונית) לשטחים למגורים ומלונאות, ובלבד שהמסחר לא יפחת מ-20,000 מ"ר.
3. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם.

ג. שטחי שירות

שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות ובהתאם למפורט להלן:

1. **שטח שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/י"5 על שינויה.
2. **שטח שירות למסחר**
מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטח השירות למסחר יהיה עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות לצרכי מסחר. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטח השירות למסחר יהיה עד 50% משטח קומה תחתית.
3. **שטחי שירות למלונאות**
יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
4. **שטח שירות לאתר לבנין ציבורי**
יהיה עד 45%, משטח המגרש.
5. **חניה**
שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-4 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.

ד. גובה הבניינים

גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו.

ה. תכנית חפ/864 א'

במסגרת תכנית, ותאפשר העברת זכויות בניה שנותרו בתחום תכנית חפ/864 א' - תכנית פיתוח חוף הכרמל בחיפה (מגדלי חוף הכרמל), לכל אחד מן המתחמים המפורטים בתכנית זו.

חוף הים

1. חוף פתוח לציבור אשר ישמש כחוף רחצה או כחוף ים.
2. טיילת חוף - טיילת המשכית לטיילת הקיימת לאורך חוף שיקמונה והמשכה לכיוון דרום, בהתאם למסומן בתשריט יעודי הקרקע.
3. בחוף הרחצה, מזרחית לטיילת, יותר מוקד שירותי חוף אחד, ובו קיוסקים, בתי קפה ומסעדות בשטח כולל של עד 150 מ"ר ועד לגובה של 4 מ', וזאת מעבר לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית חפ/864 א', ובכפוף להוראות הקבועות בחוק רישוי עסקים.

הנחיות סביבתיות

1. תכנית לשטח בסיס הצבא משי"א 7200, תכלול תסקיר/דו"ח סביבתי לנושאים הסביבתיים לרבות, זיהום קרקע וזיהום החוף, נושאים אקוסטיים ואקלימיים, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
2. הכנת תכנית, בהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה" בתכנית זו.

הוראות להכנת תכנית	
1.	תכנית בייעוד מגורים ותיירות ובייעוד מגורים, מסחר ותיירות, תתנה ביצועה בהשלמת פיתוח חוף הרחצה, כך שיכלול את כלל השירותים הנדרשים לתפעולו התקין, לרבות הקמת טיילת.
2.	תכנית לתת-מתחם זה, החלה בתחום הסביבה החופית, חייבת אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף), כתנאי לאישורה.
פארק/גן ציבורי	
יש להקצות שטח של לפחות 7 מ"ר לנפש עבור פארק/גן ציבורי ובכפוף לבדיקה פרוגרמטית בתכנית.	

6.1.6.2 תת-מתחם 6.2 - המבואות הדרומיים

עקרונות להכנת תכנית	
1.	יעוד מרבית השטח כאזור מגורים בבניה רוויה, הכוללת שירותים נלווים.
2.	יעוד אזור תעשייה עתירת ידע.
3.	התכנית תבטיח, עד כמה שניתן, המשך הואדיות ממזרח ועד לים, באמצעות שטחים פתוחים לציבור ו/או שדרות.
4.	יעוד שטחי ציבור ברמה הרובעית והעירונית.
5.	איתור שטח לפארק רובעי.
שימושים	
על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.	
הוראות בינוי	
א.	שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות), יחושב משטח תת-המתחם, ולא יפחת מ-40% משטחו.
ב.	שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים 1. סה"כ שטחים למטרות עיקריות לכל השימושים בתת המתחם עד 900,000 מ"ר, בהתאם לחלוקה להלן: 1.1 מגורים עד 700,000 מ"ר. 1.2 תעסוקה עד 140,000 מ"ר. 1.3 מסחר ושירותים עסקיים עד 15,000 מ"ר (שטח זה הוא בנוסף לשטחים העסקיים שאושרו בתכנית חפ/2119 א'). 1.4 ניתן להעביר שטחים בין מסחר ושירותים עסקיים לתעסוקה ו/או למגורים, ובלבד שהמסחר לא יפחת מ-10,000 מ"ר. 1.5 ניתן להמיר שטחים ממגורים לשטחים לצרכי מסחר ותעסוקה עד 30,000 מ"ר. 2. שטח בניה למטרות עיקריות למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם.
ג.	שטחי שירות שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות ובהתאם למפורט להלן: 1. שטחי שירות למגורים בהתאם לתכנית חפ/229/י"5 על שינוייה. 2. שטחי שירות לתעסוקה מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות לצרכי תעסוקה. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית. 3. שטחי שירות למסחר ושירותים עסקיים מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות לצרכי מסחר. במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.

4. שטחי שירות למלונאות יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. 5. שטח שירות לאתר לבנין ציבורי יהיה עד 45% משטח המגרש. 6. חניה שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-5 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.	ד. גובה הבניינים גובה הבניינים יהיה עד 22 קומות, כמסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני", ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.
הנחיות סביבתיות תכנית למבואות הדרומיים, תכלול התייחסות לנושאים הסביבתיים לרבות, זיהום קרקע, נושאים אקוסטיים ואקלימיים, בהתאם להנחיות של הגורם הסביבתי המוסמך. הכנת תכנית בתחום תת-מתחם זה, בהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה", בתכנית זו.	
פארק/גן ציבורי	
1. במסגרת תכנית יש לאתר בתת המתחם פארק עירוני/רובעי ששטחו לא יפחת מ-100 דונם. 2. יש להקצות שטח של לפחות 7 מ"ר לנפש עבור פארק/גן ציבורי, מעבר לשטח המיועד לפארק עירוני/רובעי, ובכפוף לבדיקה פרוגרמטית בתכנית.	

6.1.7 מתחם 7 - מרכז הברמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)

עקרונות להכנת תכנית 1. פיתוח רחוב עירוני מיוחד. קביעת תנאים לערוב שימושים לאורך שדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב) וקביעת הוראות למניעת מטרדים ומפגעים. 2. פיתוח וחיזוק שדרות הרכס, באמצעות תוספת זכויות בניה ותוספת שימושי קרקע. 3. במסגרת הכנת תכנית, רשאי מוסד תכנון: א. להתיר את מכלול השימושים. ב. לקבוע את פריסת השימושים לאורך הרחוב ובתוך המבנים. ג. להנחות תחילה לריכוז השימושים במוקדים המסומנים ביעוד מגורים, מסחר ותיירות, ופריסה של מכלול השימושים לאורך שדרות הרכס. ד. לדרוש שיפור המרחב הציבורי לרבות הקצאת שטחים לצרכי ציבור. ה. לקבוע מספר מקומות חניה מעבר לנדרש על פי התקן או לחלופין לפטור מהתקנת חניה במידה שמתקיים מענה של תחבורה ציבורית. ו. לקבוע חיבורים ומעברים משדרות הרכס ל"קווי ההשקה". ז. לדרוש פתרונות לחיזוק תחבורה ציבורית בתוואי שדרות הרכס. ח. לדרוש תכנית בינוי אשר תציג את השתלבות הפיתוח המוצע בסביבתו הקרובה.	שימושים על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.
הוראות בינוי	
א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות היקף שטחי הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות, יחושב משטח המתחם או חלק ממנו, ולא יפחת מ-40% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.	

ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים**תת מתחם 7.1 - מרכז הכרמל**

1. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם, בצפיפות של עד 16 יח"ד/ דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים יהיה עד 160%.
2. במגרשים ששטחם 1.5 - 2 דונם, בצפיפות שבין 14-19 יח"ד/ דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים לא יעלה על 190%.
3. במגרשים אשר שטחם מעל 2 דונם, בצפיפות שבין 17-22 יח"ד/ דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים יהיה 220%.
4. תותר תוספת שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים בכל מגרש, בשיעור של עד 30% משטח המגרש. לא ניתן להמיר שטחי מסחר ומשרדים לשטחי מגורים.
5. ניתן לעגל את גודל שטח המגרש המפורט בסעיפים 1-3 לעיל עד 5% משטח המגרש.
6. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים ימוקם במפלס הקרוב ביותר לדרך הגובלת.
7. במידה שנותר לניצול שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ניתן למקמו בקומה מעל הקומה הקרובה ביותר למפלס הדרך.

תת מתחם 7.2 - שדרות הרכס (חורב-מוריה)**מגורים, מסחר ותיירות**

1. במגרשים ששטחם מעל 2.5 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 250%.
2. במגרשים ששטחם 2-2.5 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 180%.
3. במגרשים ששטחם עד 2 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה בהתאם לשטחי הבניה המאושרים. יחד עם זאת, במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, ניתן לשקול הגדלת שטח הבניה למטרות עיקריות עד 180%, מחושב באופן יחסי לגודל המגרש.
4. במגרשים ששטחם מעל 5 דונם, במרכז חורב, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 300%.
5. שטחי הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, באזורים המוגדרים למגורים, מסחר ותיירות, יהיה בשיעור של עד 60% מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה.
6. שטחי הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, במגרשים בהם נשמרות זכויות הבניה הקיימות, לאורך חזית הרחוב, יהיה בשיעור של עד 30% מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה.
7. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ימוקם בקומה הקרובה ביותר לדרך הגובלת. במידה שנותר לניצול שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ניתן למקמו בקומה מעל הקומה הקרובה ביותר למפלס הדרך.

רחוב עירוני מיוחד

שטח הבניה למטרות עקירות יהיה בהתאם למפורט בתת מתחם 7.1 ותת-מתחם 7.2 בהתאמה, וכמפורט להלן:

1. על אף האמור בהוראות תתי המתחמים הנ"ל, שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים יהיה עד 30% משטח המגרש, ויכלל בסך כל שטח הבניה למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 4.1.2 - "מגורים".
2. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ימוקם במפלס הקרוב ביותר לדרך הגובלת.
3. במידה שנותר לניצול שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ניתן למקמו בקומה מעל הקומה הקרובה ביותר למפלס הדרך ושישמש למשרדים.
4. לא יותרו מגורים בקומה הקרובה ביותר לדרך הגובלת.

ג. שטחי שירות

שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות ובהתאם למפורט להלן:

1. **שטחי שירות למגורים**
בהתאם לתכנית חפ/229/י/5 על שינויה.
2. **שטחי שירות למסחר**
מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי שירות למסחר יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות.

במפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.	
3.	שטחי שירות למשרדים מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטחי שירות יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות לצרכי משרדים. במפלס מתחת לפני הקרקע, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
4.	שטחי שירות למלונאות יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
5.	שטח שירות לבנין ציבורי יהיה עד 45% משטח המגרש.
6.	חניה שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 2-5 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות לחניה יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.
ד.	גובה הבניינים בתת מתחם 7.1 - במרכז הכרמל, גובה הבניינים בחזית הפונה לשדרות הנשיא, יישמר בהתאם לתכנית חפ/578. במגרשים הגובלים במגרשי החזית, גובה המבנים יהיה עד 7 קומות. ביתרת שטח תת המתחם, גובה הבניינים עד 10 קומות. באזור מרכז הכרמל תותר בניה גבוהה נקודתית עד 15 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו. בתת מתחם 7.2 - לאורך שדרות הרכס גובה הבניינים יהיה עד 7 קומות. במגרשים ששטחם מעל 2.5 דונם, המיועדים למגורים, מסחר ותיירות, בתשריט יעודי הקרקע בתכנית זו, תותר בניה גבוהה נקודתית עד 10 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו. במגרשים אלה, ניתן יהיה לבחון בניה של עד 15 קומות, תוך צמצום תכסית הבניה והקצאת שטחי חניה ציבורית. במרכז חורב, במגרשים ששטחם מעל 5 דונם, תותר בניה גבוהה נקודתית עד 15 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו.
הנחיות סביבתיות	
הכנת תכנית בתחום תת-מתחם זה, בהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה", בתכנית זו.	
פארק/גן ציבורי	
תכנית לחיבור אזורי העיר ל"קו ההשקה" תערך בהתאם להוראות סעיף 4.15 - "שטחים פתוחים", בתכנית זו.	

6.1.8 מתחם 8 - מתחם ההר וקרית חיים	
מתחם זה כולל את כל שטח העיר, למעט מתחמי תכנון 1-7, כמסומן בנספח 2 - "נספח מתחמי תכנון", בתכנית זו, ולמעט אזור נמל חיפה.	
עקרונות להכנת תכנית	
1.	שימור הריקמה העירונית הקיימת תוך מתן אפשרות להתחדשות עירונית.
2.	קביעת הנחיות לציפוף ולרווחת דיור באמצעות תוספת זכויות בניה.
3.	במסגרת הכנת תכנית, רשאי מוסד תכנון:
א.	לקבוע חיבורים ומעברים ל"קווי ההשקה".
ב.	לדרוש תכנית בינוי אשר תציג את השתלבות הפיתוח המוצע בסביבתו הקרובה, בהתייחס לתוספת זכויות בניה.
שימושים	
על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.	
מתקני ספורט ימי, יותרו במתחם 8 לאורך החוף, למעט החופים מדרום למגדלי חוף הכרמל.	

הוראות בינוי**א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות**

במסגרת תכנית למתחם כולו או לחלק ממנו, היקף שטחי הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות, יחושב משטח המתחם או חלק ממנו, ויהיה עד 40% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.

האמור לעיל אינו חל על תכניות איחוד וחלוקה.

ב. שטחי בניה למטרות עיקריות באזורי מגורים קיימים ומאושרים**1. כללי**

א. בתכניות למגורים המהוות שינוי לתכניות שאושרו מיום 1.1.1980 ואילך, תותר תוספת של עד 15% לשיפור רווחת הדיור והיא תחושב מזכויות הבניה המאושרות (ולא משטח המגרש/חלקה).

ב. בתכניות למגורים המהוות שינוי לתכניות שאושרו לפני 1.1.1980 :

1. תותר תוספת של עד 50% מהיקף הזכויות המאושרות, מעבר לקבוע בתכנית חפ/229'.

2. תוספת זו מגלמת גם את זכויות הבניה המוקנות מכח תמ"א 38 על שינוייה.

3. במסגרת תכנית מפורטת, תותר הגדלה של שטחים לשימושים נוספים, כגון מסחר, מוסדות בעלי אופי ציבורי וכדומה, בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה המאושרות.

2. האמור בסעיף 1 ס"ק ב' לעיל אינו חל על השטחים המפורטים להלן:

א. שטחים אשר בהם מבנים ו/או מתחמים לשימור, בהם יחולו הנחיות לתוספת זכויות בניה, בהתאם לסעיף 6.11 - "הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה", בתכנית זו.

ב. שכונת הוד הכרמל (דניה) - תוספת זכויות בניה בשכונה זו תהיה בהתאם לסעיף 3 להלן.

ג. בבניינים קיימים בגובה של 8 קומות ומעלה, על פי תכנית מאושרת.

ד. אזורים המיועדים להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) המסומנים בתשריט יעודי הקרקע בתכנית זו.

3. שכונת הוד הכרמל (דניה)

א. בשכונת הוד הכרמל (דניה), שכונה מס' 6 כמסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, ניתן להגדיל במסגרת תכנית את סך שטחי הבניה למטרות עיקריות כמפורט להלן, ובלבד ששטח הבניה למטרות עיקריות, לא יעלה על 550 מ"ר למגרש :

שטח בניה למטרות עיקריות מכוח תכניות מאושרות קודמות	סה"כ שטח בניה מוצע למטרות עיקריות (כולל שטח בניה למטרות עיקריות מכוח תכניות מאושרות קודמות)
32%	45%
35%	50%
45%	63%

ב. מספר יחידות הדיור בכל מגרש לא יעלה על 2 יחידות דיור למגרש.

ג. לא תותר הגבהת מבנה מעבר לקבוע בתכנית מאושרת החלה על השטח, או בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.

ד. במגרשים ששטחם מעל 1200 מ"ר, מותרת הקמת 2 בניינים, ובכל מבנה יחידת דיור אחת. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ'.

ה. הוראות סעיפים א' עד ד', יחולו גם על המתחם לבינוי חדש בחלקה הדרומי של השכונה.

4. שטחים למטרות עיקריות ליחידות דיור

באזורים אשר בהם חלות תכניות המגדירות את שטחי הבניה למטרות עיקריות, ליחידות דיור, למכלול או לקבוצת מבנים על מגרש אחד, במטרים מרובעים (ולא באחוזים), מותרת, במסגרת תכנית, הגדלת שטחים למטרות עיקריות ליחידת דיור, עד ל-140 מ"ר.

5. שטחי בניה ברחוב עירוני מיוחד בשכונת זיו

ברחוב עירוני מיוחד בשכונת זיו, בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט יעודי הקרקע, בתכנית זו, ואשר גבולותיו המדויקים יקבעו בתכנית, הוראות הבינוי בתכנית יהיו כלהלן:

א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות

היקף שטחי הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור, דרכים, חניה ותשתיות, יחושב משטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט יעודי הקרקע, בתכנית זו, ויהיה עד 40% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה בנויים לצרכי ציבור.

ב. שטחים למטרות עיקריות ליעודי הקרקע השונים

1. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 180%.
2. במגרשים ששטחם 1.5 - 2.5 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 190%.
3. במגרשים אשר שטחם מעל 2.5 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 250%.
4. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים בכל מגרש יהיה בשיעור של עד 70% משטח המגרש, ויהווה חלק מסך כל שטח הבניה למטרות עיקריות כאמור בסעיפים 1-3 לעיל.
5. ניתן להמיר שטחי בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, לשטחי בניה למטרות עיקריות למגורים, ובלבד שהקומה הקרובה ביותר למפלס הרחוב, תשמש למסחר ולמשרדים.
6. במידה שנותר לניצול שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ניתן למקמו בקומה מעל הקומה הקרובה ביותר למפלס הרחוב.

ג. שטחי בניה למבני ציבור

שטח בניה למבני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש, או תוספת של 50% מזכויות הבניה המאושרות, הגבוה מביניהם.

ד. שטחי שירות

בהתאם לסעיף 6.3 - "הוראות לשטחי שירות", בתכנית זו.

ה. גובה הבניינים

במרכז שכונת זיו, המסומן כשטח להנחיות מיוחדות בתשריט יעודי הקרקע של תכנית זו, וכפי שיוגדר בתכנית, תותר בניה מרקמית עד 7 קומות. תותר בניה גבוהה נקודתית עד 10 קומות.

6. שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

- א. באזורים המסומנים כשטח לחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) בתשריט יעודי הקרקע, תוכן תכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש.
- ב. לא ניתן להוציא היתרי בניה באזורים אלו, אלא לאחר אישור תכנית כחוק לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ג. במסגרת תכנית למתחם 3 (מתחם רמת גוראל), תבחן האפשרות להרחיק הבינוי ממצוק עובדיה ככל הניתן.
- ד. בשטחי איחוד וחלוקה, התכנית תערך בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותכלול:
 1. מערכת דרכים שתאפשר נגישות למגרשים החדשים ותשתלב במערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת.
 2. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות בהיקף של לפחות 40% מהשטח הכלול בתכנית.
 3. תכנית למגורים תותנה בקיומם של שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור או תדריך ארצי אחר שיחליף אותו. המענה למבנים ומוסדות ציבור, יכול שיעשה באמצעות יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור ו/או, במקרה בו קיימת מגבלה בשטח קרקע, באמצעות שטחי ציבור מבונים. שטח לפארק/גן ציבורי, לא יפחת מ- 7 מ"ר לנפש.

תיקון טעות סופר בהחלטת הועדה המחוזית
מיום 8.4.2019
יו"ר הועדה המחוזית
איתמר בן דוד

4. שטחי בניה למטרות עיקריות בהתאם למפורט להלן:

שטח בניה למבני ציבור (%משטח המגרש)	שטח בניה למסחר	שטח בניה למגורים	חטיבות קרקע לאיחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) כמסומן בתשריט יעודי הקרקע, בתכנית זו
140%	עד 1,850 מ"ר עד 2,500 מ"ר	עד 203,200 מ"ר עד 405,000 מ"ר	1. שכונת תל אהרון - בהמשך רח' הרופא, בשלוחות ההר לכיוון מערב - מספר 1
140%	עד 1000 מ"ר	עד 110,000 מ"ר	2. שכונת רמת אשכול - השלוחה המערבית מספר 2
140%	עד 3000 מ"ר	עד 350,000 מ"ר	3. רמת גוראל ("גבעת העיזים") - מספר 3
140%	עד 1000 מ"ר	עד 140,000 מ"ר	4. השלוחה המערבית לרמת גוראל מספר 4
140%	עד 1,500 מ"ר	עד 122,000 מ"ר	5. שכונת רמת גולדה - השלוחה מערבית מספר 5
140%	עד 1,200 מ"ר	עד 75,000 מ"ר	6. "חלקת המושא" - חטיבת קרקע במורדות נוה שאנן - מספר 6

רחוב עירוני מיוחד

בהתאם להוראות סעיף 4.13 - "רחוב עירוני מיוחד", בתכנית זו.

אתרים לבנייני ציבור

שטח בניה למטרות עיקריות לבנייני ציבור יהיה עד 140% משטח המגרש.

פארק/גן ציבורי

בהתאם להוראות סעיף 4.15 - "שטחים פתוחים", בתכנית זו.

גובה הבניינים

בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה", בתכנית זו.

שטחי שירות

בהתאם לסעיף 6.3 - "הוראות לשטחי שירות", בתכנית זו.

הנחיות סביבתיות

הכנת תכנית בתחום תת-מתחם זה, בהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכות הסביבה", בתכנית זו.

S

6.2 הנחיות בדבר גובה הבניה

א.	גובה הבניה
	בתכנית זו, נקבעו חמש קטגוריות לעניין גובה הבניה, כמפורט להלן ובנספח 4 - "נספח המבנה העירוני": 1. אזור לבניה נמוכה אזורים לבניה נמוכה הם אזורים שהוגדרו בתכנית זו כמתחמי שימור, אזורים בעלי רגישות מרקמית ונופית, או אזורים בהם קיימת בניה צמודת קרקע. האזורים מסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, בצבע צהוב בהיר. על האזורים המתאפיינים בבניה נמוכה, יחולו, הגבלות מיוחדות לגובה הבניה, בהתאם לסעיף ב' 3 להלן. 2. אזור לבניה מרקמית רוב אזורי העיר, מסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, בצבע וורוד בהיר. הבניה באזור לבניה מרקמית תהיה תואמת לגובה הבינוי הקיים בסביבה ולא תעלה על 7 קומות. 3. אזור לבניה עד 10 קומות האזורים המסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, בצבע וורוד. הבניה באזורים אלו לא תעלה על 10 קומות. 4. אזור לבניה עד 22 קומות האזורים המסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, בצבע אדום. הבניה באזורים אלה לא תעלה על 22 קומות, לאחר שמוסד תכנון יתייחס לתבחינים המפורטים בסעיף ג' להלן. 5. אזור לבניה גבוהה אזור שיועד בתכנית זו כאזור לבניה גבוהה, מסומן בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, בצבע אדום כהה. באזור זה תותר בניה ללא מגבלת גובה, לאחר שמוסד תכנון יתייחס לתבחינים המפורטים בסעיף ג' להלן.
ב.	הנחיות להכנת תכנית
	- מוסד תכנון רשאי לערוך שינויים בגבולות אזורים לבניה גבוהה המסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, ובתנאי שינמק באופן מפורט את השינוי. השינוי לא יחשב כשינוי לתכנית זו. שינויים בגובה הבניה בתחום הסביבה החופית, יערכו על פי שיקולים הלוקחים בחשבון את הסביבה החופית. - תותר תוספת קומות בשטחים אשר בהם מבנים ו/או מתחמים לשימור, בהתאם לסעיף 6.11 - "הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה" בתכנית זו, וכמפורט בסעיף 4, להלן. - תכנית להגבהת מבנים בשכונות המפורטות בסעיף זה, תערך לאחר שתוכן תכנית אב לכל שכונה בשלמותה. התכנית תתייחס לתבחינים כמותיים, סביבתיים וחזותיים, המפורטים בסעיף ג', להלן. השכונות מסומנות בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו: המושבה הגרמנית (1) - גובה הבניה מוגבל לגובה המאוסר בתכנית מאושרת קודמת. מוסד תכנון רשאי להוסיף קומה אחת בלבד. ואדי ניסנאס (2) - גובה הבניה מוגבל לגובה המאוסר בתכנית מאושרת קודמת. מוסד תכנון רשאי להוסיף קומה אחת בלבד. מוסד תכנון רשאי לאשר קומה אחת נוספת, אם בתחום שכונה זו, במגרש הגובל, קיים בנין גבוה ומוסד התכנון שוכנע שתוספת הקומה לא תשנה את אופי הסביבה הקרובה.

ג. העיר התחתית (3) - בהתאם לנספח 4 - "נספח המבנה העירוני", בתכנית זו. באזור הגובל במושבה הגרמנית תותר בניה נמוכה בלבד. גובה הבניה באזור המעי"ר, בקטע שבין גשר פז ועד שדרות בן גוריון, תותר בניה עד גובה של 10 קומות. בכפוף לתבחינים לבניה גבוהה, כמפורט בסעיף ג' להלן, תותר באזור זה בניה גבוהה נקודתית של עד 22 קומות. בתחום הכלול בתמ"א א'3/13 - פיתוח חזית ים עירונית, יגברו הוראותיה של התכנית הארצית על אלו של תכנית זו. ד. מורדות הכרמל הצפון-מזרחיים (4) - במורדות הכרמל הצפון מזרחיים (תחום תכנית חפ/853 א'), תותר תוספת של עד שתי קומות בחלק התחתון של המבנה, כלפי מטה (במדרון ההר) בלבד. ה. שכונת עבאס (5) - גובה הבניה מוגבל לגובה המאוסר בתכנית מאושרת קודמת, למעט מקרים בהם יאשר מוסד תכנון תוספת קומה אחת בלבד מעל המבנה. תוספת שתי קומות בחלק התחתון של המבנה, מותרת כלפי מטה (במדרון ההר). ו. שכונת הוד הכרמל (דניה) (6) - מותרת תוספת קומה אחת מעל המבנה ועד שתי קומות בחלק התחתון של המבנה, כלפי מטה (במדרון ההר), ובלבד שסך מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות. ז. קרית חיים מערבית וקרית שמואל - במבנים בבניה נמוכה (צמודת קרקע), מותרת תוספת קומה אחת בלבד.	4. הנחיות גובה באזורים נוספים א. במרכז הכרמל ובמרכז חורב, באזורים המיועדים למגורים, מסחר ותיירות, תותר חריגה של עד 15 קומות, בכפוף לאמור בסעיף 6.2. ג' להלן. ב. רחוב עירוני מיוחד - באזורים המסומנים כ"רחוב עירוני מיוחד" לאורך ציר מוריה, בין מרכז הכרמל למרכז חורב, לאורך שדרות אח"י אילת וובשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בכיכר זיו, בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני", תותר חריגה עד לגובה של 10 קומות. ג. גובה בניה חריג, בהתאם לאמור לעיל, יותר בתנאים שעניינם תרומה ייחודית של פרויקט לציבור ולסביבתו, לדוגמא: הקטנה משמעותית של תכסית לטובת שטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח, עליו תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור, שינוי שימוש המהווה מפגע כלשהו, שימוש בחלקי המבנה לטובת הציבור וכדומה. ד. מתחם בית חולים אלישע - גובה הבניה במתחם זה לא יעלה על גובה הבניה המאוסר בתכנית חפ/במ/1778 א'. ה. קרית הטכניון - גובה המבנים בקרית הטכניון יהיה בהתאם לתכניות מאושרות או עפ"י תכנית שתחול על כל שטח מתחם הטכניון. ו. בתי הזיקוק ומתחם חברת החשמל - גובה המתקנים במתחם בתי הזיקוק ובמתחם חברת החשמל יקבע במסגרת תכנית מפורטת. 5. אזור לבניה גבוהה - 15 קומות ומעלה תכנית באזור שנקבע כאזור לבניה גבוהה מ-15 קומות, תכלול בין היתר, ובנוסף לאמור בס"ק 6 להלן, התייחסות לנושאים הבאים: 1. בחינת המתחם מבחינת רצף הבניה הגבוהה בו והימנעות מיצירת "חומה". 2. בחינת ההצעה לבניה גבוהה מנקודות תצפית, המסומנות בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, מכיוון ההר לנוף הרחוק ומבטים לכיוון ההר. 3. זיהוי ההזדמנויות האפשריות למיקום מגדל (גודל מגרש, מבנה, בעלויות וכדומה). 4. באזורים שנקבעו כאזורים לבניה מ-15 קומות ומעלה, ייקבעו הנושאים הבאים כחלק מהנחיות התכנון במסגרת תכניות מפורטות: א. קביעת מספר המגדלים המקסימלי בכל מתחם. ב. גובה המגדלים יוגבל ל-22 קומות. ג. תותר בניה נקודתית בגובה רב יותר, בתנאים מסוימים, כגון גודל מגרש ייחודי, פינוי מטרדים, מתן שטחים משמעותיים לטובת הציבור, שילוב מבנים לשימור, וכדומה. ד. תקבענה הנחיות עיצוביות למניעת חזיתות בנין רחבות בכיוון הנוף, כגון תכסית מקסימלית, פרופורציות וכדומה.
--	---

6. השפעות שדה התעופה לעניין גובה הבניה בשטחים המסומנים בנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו, כאזורים בהם מגבלות גובה בניה, חלות מגבלות גובה בניה בהתאם לתכנית חפ/1091 - שדה תעופה חיפה, ומגבלות בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית. 7. גובה הבניה בסביבה החופית באזורי התחדשות עירונית בסביבה החופית גובה הבינוי יהיה עד 10 קומות, ויוצג בדירוג כלפי הים, תוך בחינת חלופות בינוי הכוללות מגוון של טיפוסי בינוי והבטחת פתיחות ומעברים לכיוון הים. כל תכנית או בקשה להקלה בגובה בסביבה החופית, מעל 10 קומות, תציג חלופות בינוי ותובא לאישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף). 8. הנחיות גובה כלליות א. גובה הבניה הקבוע בתכנית הינו הגובה המקסימלי מעל מפלס הרחוב. ב. הבניה במגרשים משופעים תהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/ גב. במגרש המצוי במורד הדרך, תותר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שתוספת הקומות לא תעלה על מחצית ממספר הקומות המותר. תותר העברת קומה אחת נוספת מחלק הבניין שמעל מפלס הרחוב לחלק שמתחת למפלס הרחוב ובתנאי שסה"כ הקומות המותר לא ישתנה. ג. על אף האמור בהוראות המתחמים, במתחמים שנקבעו להתחדשות עירונית יותר גובה המבנים עד 22 קומות. ד. הוועדה המקומית יכולה לאשר גובה בניה הנמוך מהגובה המצוין בתכנית באזור המבוקש. ה. גובה מבני הציבור יהיה עד גובה מבני המגורים המותר באזור.	
ג. קבוצות תבחינים אישור תכנית שבה גובה הבניינים הוא מ- 15 קומות ומעלה, יהיה כפוף לבחינה על פי התבחינים המפורטים להלן. בסמכות מוסד תכנון לדרוש בחינה באמצעות תבחינים נוספים. 1. תבחינים כמותיים תבחיני כמות, המייצגים בקרה על העומס העירוני כתוצאה מכמות יח"ד, הצפיפות ושימושים אחרים הנוספים לאזור (ולא בשל גובה הבניה): א. הבטחת גישות תחבורתית לבנין, לרבות בתחבורה ציבורית, ללא פגיעה בתפקוד מערך הדרכים הסובב. ב. הבטחת כמותית ואיכותית של המרחב הציבורי בסביבת הבנין. ג. הבטחת קיומם של מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, כנדרש למספר הצרכנים המתוכנן, על פי תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור או תדריך ארצי אחר אשר יחליף אותו. ד. בחינת התשתיות העירוניות הקיימות והנחוצות והתאמתן לתכנון המבוקש. ה. הבטחת תחזוקת הבנין וסביבתו לאורך זמן. 2. תבחיני סביבה תבחיני סביבה מייצגים בקרה על השפעות גובה המבנה וצורתו על הסביבה בו הוא מתוכנן, לרבות: א. השפעת גובה הבנין ועיצובו על משטר הרוחות באזור ובלבד שלא תגרום למטרד. ב. השפעת גובה המבנה ועיצובו על הצללה ופיזור קרינת השמש. 3. תבחינים חזותיים מוסד תכנון ישקול את מידת ההשתלבות/פגיעה של הבנין בסביבה הקרובה והרחוקה והמבטים לכיוון הבנין. 4. תבחיני מצוינות אדריכלית מוסד תכנון ישקול את מידת המצוינות בתכנון המבנה.	

6.3 הוראות לשטחי שירות

הוראות סעיף זה חלות על שטחים הנמצאים בתחום מתחם 8 וכן על שימושים אשר לא מפורטים לגביהם הנחיות לשטחי שירות בסעיף 6.1, האמור לעיל.

שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכניות מאושרות קודמת, ובהתאם למפורט להלן:

1. שטח שירות למגורים

בהתאם לתכנית חפ/229/5, על שינוייה.

2. שטחי שירות לכל יתר השימושים

בהתאם לתכנית חפ/1400 ש"ש על שינוייה ובנוסף הקבוע להלן:

א. שטח שירות למסחר

מעל למפלס הכניסה הקובעת, שטח השירות יהיה עד 45% משטח הבניה העיקרי למטרת מסחר ובמפלס מתחת לכניסה הקובעת, שטח השירות יהיה עד 50% משטח המגרש, לא כולל שטח החניה.

ב. שטחי שירות למלונאות

יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.

ג. שטח שירות לאתר לבנין ציבורי

יהיה עד 45% משטח המגרש, לא כולל שטח החניה.

ד. תעשיה עתירת ידע

יהיה עד 45% משטח המגרש, לא כולל שטח החניה.

ה. משרדים ושירותים עסקיים

יהיה עד 45% משטח המגרש, לא כולל שטח החניה.

3. חניה

היקף שטחי שירות לחניה לכל אחד מהשימושים המפורטים בסעיפים א-ה לעיל, יקבע בתכנית, כפי שתאושר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.

6.4 הוראות בדבר מקורות סיכון

התכנית מתייחסת לארבעה מתחמים לנושא הסיכונים, בהתאם לנספח 5 - "נספח מתחמי רמת סיכון", בתכנית זו:

1. מתחם מקור לסיכונים - שטח בתי הזיקוק ושטח מסוף הכימיקלים בנמל.
2. מתחם מעורב - חלק משטחי הנמל, שטחים סמוכים לבתי הזיקוק, חלק מאזור התעשיה וחלק מחוף שמן.
3. מתחם איסור סיכונים - שאר חלקי העיר, לרבות מתחם מעורב מיוחד.
4. מתחם איסור סיכונים בעתיד - טרמינל קרית חיים, מתחם מכולות עורפי וצנרת חומרים מסוכנים ברחבי העיר.

6.4.1 מתחם מקור לסיכונים

הגדרה

במתחם זה ירוכזו המפעלים והמתקנים המסוכנים במפרץ חיפה:

1. מכלול תעשייה ותשתיות - מתחם המיועד לייצור, טיפול, אחסון וניפוק בחומרים מסוכנים, בתי זיקוק, מתחם דלק ופטרוכימיה.
2. מסוף כימיקלים - מסוף המיועד לפריקה וטעינה של כימיקלים ומכלים לאחסון.

הוראות

1. בסמכות מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית, לאסור פעילות מסויימת, או לקבוע מגבלות בעניין סוגי חומרים וכמויות, מנימוקים תכנוניים, סביבתיים ובטיחותיים, ובלבד שהתייעץ עם הרשות המוסמכת.
2. מוסד התכנון המוסמך רשאי לדון ולאשר תכנית/מפעל/מתקן המשתמש בחומרים מסוכנים, כהגדרתם ב"חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993" משיקולים תכנוניים, סביבתיים ובטיחותיים ובכפוף ל"תקנות סיווג ופטור 1996" ובתנאי שהסיכון לא יחרוג מגבול המפעל/מתקן.
3. לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר בניה למפעל/למתקן מסוכן במכלול תעשייה ותשתיות, אלא אם הוכן ואושר סקר סיכונים ותסקיר השפעה על הסביבה אשר יראו כי:
 - א. המפעל/מתקן נוקט באמצעים מיטביים לצמצום הסיכונים.
 - ב. המפעל/מתקן עומד ברמת הסיכון הקביל ובתנאי שאינו מטיל מגבלות מעבר לתחום מתחם מקור לסיכונים.
 - ג. במסגרת הסכמה הדדית בין מפעלים גובלים, תותר חריגה הדדית בתחום המפעלים הגובלים. ההיתר ילווה במסמך משפטי שיוגש למוסד תכנון, לשביעות רצון היועץ המשפטי של מוסד התכנון, ובתנאי שלא יוטלו מגבלות מעבר לתחום המפעלים הגובלים.
4. מסוף הכימיקלים
 - א. לא ינתן היתר בניה במסוף הכימיקלים, אלא בהתאם לתכנית שתאושר כחוק, אשר במסגרתה יקבעו סוגי השימושים המותרים, היקפים ושטח המסוף, בכפוף לסקר סיכונים ותסקיר השפעה על הסביבה.
 - ב. לא יותר אחסון וניפוק במסוף הכימיקלים, למעט אחסון תפעולי הנדרש לצורך פריקה וטעינה.

6.4.2 מתחם מעורב**הגדרה**

1. מתחם שקיימים בו מקורות סיכון ומושפע ממקורות סיכון קיימים במתחם מקור לסיכונים, ואסורה בו הקמת מקורות סיכון חדשים.
2. מתחם שיש לשאוף לצמצומו בהדרגה ע"י צמצום השפעת המפעלים /מתקנים מסוכנים והפיכתו למתחם איסור סיכונים.

הוראות

1. לא תאושר תכנית להקמת מפעל /מתקן מסוכן חדש במתחם זה.
2. לא תאושר תכנית למפעל/מתקן מסוכן קיים ולא יינתן היתר בניה למפעל /למתקן מסוכן על פי תכנית מאושרת קודמת במתחם זה, אלא אם הוכן ואושר סקר סיכונים אשר יראה כי:
 - א. המפעל/מתקן עומד ברמת הסיכון הקביל.
 - ב. המפעל/מתקן נוקט באמצעים מיטביים לצמצום הסיכונים.
 - ג. המפעל /מתקן אינו מטיל מגבלות מעבר לתחום המפעל/מגרש.
3. הקמת מתקן חדש בתחום מפעל קיים, תהיה כפופה למגבלות סביבתיות ורמת סיכון קבילים למתקנים חדשים כפי שיהיו בעת הוצאת היתר הבניה.
4. לא יאושרו תכנית /היתר בניה לשימושים מושכי קהל או עתירי מועסקים במתחם מעורב, אלא אם הוכן ואושר סקר סיכונים, אשר יראה כי השימוש הצפוי עומד ברמת הסיכון הקביל ויצג את הממצאים ביחס לרמת הסיכון הקביל, כפי שיהיו בעת הוצאת היתר בניה.
5. צימצום המתחם המעורב - מוסד תכנון, במסגרת תכנית, רשאי לצמצם את תחומו של המתחם המעורב ולהרחיב מתחם איסור הסיכונים, לאחר שהוכן ואושר סקר סיכונים אשר יציג את הממצאים ביחס לרמת הסיכון הקבילה ויראה כי השימוש הצפוי עומד ברמת סיכון זו.
6. מוסד התכנון המוסמך, רשאי לדון ולאשר תכנית למפעל/מתקן המשתמש בחומרים מסוכנים, כהגדרתם ב"חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993" משיקולים תכנוניים, סביבתיים ובטיחותיים ובכפוף ל"תקנות סיווג ופטור 1996" ובתנאי שהסיכון לא יחרוג מגבול המפעל/מתקן.

6.4.3 מתחם איסור סיכונים**הגדרה**

1. מתחם בו אסורה לחלוטין הקמת מפעלים ומתקנים מסוכנים.
2. מתחם בו אסורה השפעתם של מפעלים/מתקנים מסוכנים הממוקמים במתחמים אחרים.

הוראות

1. לא תותר הקמת מפעל/מתקן מסוכן במתחם זה.
2. מפעל/מתקן קיים לא יטיל מגבלות מעבר לגבולות גדר המפעל.
3. לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר בניה למפעל/מתקן קיים, הכולל שימושים העלולים ליצור סיכונים המשפיעים על מתחם איסור הסיכונים, לרבות שימושים הנוגעים לחומרים מסוכנים, בכל הקשור לאחסנה, ייצור, עיבוד, שינוע וכו', אלא אם תכלול התכנית/ההיתר אמצעים למיגון מקורות הסיכון ותבטיח נקיטת פעולות לצימצום הסיכונים וביטולם באופן שלא תהיה חריגה מגבולות המפעל. הקמת מתקן חדש בתחום מפעל קיים, על פי תכנית מאושרת, קודמת לתכנית זו, תחשב כהקמת מתקן חדש לנושא מגבלות סביבתיות ורמת הסיכון הקבילה.
4. לכל תכנית או היתר למפעל/מתקן קיים ובו חומרים מסוכנים, יש להכין סקר סיכונים אשר יראה כי:
 - א. המפעל/מתקן עומד ברמת הסיכון הקבילה.
 - ב. המפעל/מתקן נוקט באמצעים מיטביים למניעת הסיכונים ולמניעה של הטלת מגבלות כלשהן מעבר לתחום המפעל/מתקן.
5. מוסד התכנון, לאחר היוועצות ברשות הסביבתית המוסמכת, רשאי לדרוש שהתכנית או ההיתר יקבעו מועד להפסקת הפעילות המסוכנת.
6. מוסד תכנון רשאי לדרוש, לאחר התייעצות עם הגורמים המוסמכים, בעת דיון בתכנית/היתר בניה לשימושים מושכי קהל, או עתירי מועסקים במתחם איסור סיכונים, הכנה ואישור סקר סיכונים, אשר יציג את הממצאים ביחס לרמת הסיכון הקבילה ויראה כי השימוש הצפוי עומד ברמת הסיכון זו.
7. מוסד התכנון המוסמך, רשאי לדון ולאשר תכנית למפעל/מתקן המשתמש בחומרים מסוכנים, כהגדרתם ב"חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993" משיקולים תכנוניים, סביבתיים ובריאותיים ובכפוף ל"תקנות סיווג ופטור 1996" ובתנאי שהסיכון לא יחרוג מגבול המפעל/מתקן, בהתייעצות עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
8. **מתחם מעורב מיוחד - תחום השפעת מתקן טיפול שפכים ותשלובת הקישון**
 - א. מכון הטיהור יפעל לביטול ו/או צימצום השפעות של מתקן תשלובת הקישון, כדי שלא יטילו מגבלות על מתחם זה.
 - ב. לא יאושרו תכנית/היתר בניה לשימושים מושכי קהל ו/או עתירי מועסקים, במתחם מעורב מיוחד, אלא אם הוכן ואושר סקר סיכונים, על ידי הגורמים המוסמכים, אשר יציג את הממצאים ביחס לרמת הסיכון הקבילה ויראה כי השימוש הצפוי עומד ברמת סיכון זו.
9. **מתחם איסור סיכונים בעתיד**
 - א. טרמינל קרית חיים, כמסומן בנספח 5 – "נספח מתחמי רמת סיכון" בתכנית זו, כל עוד פועל באתר זה טרמינל דלק, יחשב שטח הטרמינל כמתחם מעורב. עם הפסקת פעילות זו, יחשב המתחם כאיסור סיכונים.
 - ב. מתחם מכולות עורפי - כל עוד מתקיימת באתר זה פעילות במכולות חומרים מסוכנים, יחשב השטח כמתחם מעורב. עם הפסקת פעילות זו, יחשב מתחם איסור סיכונים.
 - ג. רצועת צנרת דלק, גז, חומרים מסוכנים - כל עוד מופעלת צנרת דלק, גז, חומ"ס, תחשב רצועת הצנרת כמתחם מעורב. עם הפסקת פעילות זו או בניית מנהרת תשתיות בתחומה, יחשב שטח רצועת הצנרת כמתחם איסור סיכונים.

6.4.4 קווי גז, דלק וחומרים מסוכנים**הגדרה**

- צינורות הממוקמים מחוץ לתחומו של מפעל/מתקן, אשר משמשים להעברת חומרים מסוכנים, לרבות דלק וגז.
- קווי הדלק והגז וקווי חומרים מסוכנים, מסומנים בנספח 9 - "תשתיות - מנהרות תשתית, רצועה לאיחוד תשתיות, מסדרונות חומרים מסוכנים (חומ"ס, גפ"מ, גז טבעי) מערכת החשמל", בתכנית זו.

הוראות

1. הקמת קווי צנרת דלק, גז וחומרים מסוכנים חדשים, תבוצע במנהרות תשתית תת-קרקעית בלבד, בעלות אמצעי ניטור ובטיחות מתאימים, אלא אם שוכנע מוסד תכנון, כי קיימים נימוקים המצדיקים חריגה מהוראה זו.
2. לא תאושר תכנית לפרוודור צנרת חדש, בטרם הוכח מיצוי מלא של פרוודורים מאושרים. אישור הפרוודור החדש יותנה בהקמת מנהרת תשתיות בתחומו.
3. מיקום מינהרת תשתית בסמוך לחוף הים יהיה שלא בתחום השטחים המיועדים לחוף ים, אלא בתחום הדרך המוצעת ו/או ממזרח לה בתחום אזורים המיועדים לפיתוח.
4. מוסד תכנון רשאי לקבוע תוואים למינהרות תשתית נוספות, לאלה המסומנות בנספח 9.
5. תכנית/היתר בניה למינהרת תשתיות/פרוודור צנרת חדש, או תוספת צינור חומרים מסוכנים, תכלול סקר סיכונים או דו"ח סביבתי, בהתאם לנדרש על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר יראה כי:
 - א. הצנרת עומדת ברמת הסיכון הקביל ופירוט האמצעים שיש לנקוט על מנת לעמוד ברמת סיכון זו.
 - ב. הצנרת מתוכננת על פי אמצעים מיטביים לביטול או צמצום הסיכונים.
 - ג. הצנרת אינה מטילה מגבלות מחוץ לתחום פרוודור.
6. לא תופקד תכנית ולא יוצא היתר בניה לקווי דלק, גז וחומרים מסוכנים, אלא לאחר שיבחנו ההשפעות ההדדיות בין התשתיות, ויקבעו סוגיהם ומאפייניהם של התשתיות במינהרת תשתיות, בהתייעצות עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
7. תנאי להחלפה, שיקום או שדרוג של צנרת גז, דלק וחומ"ס קיימת, יהיה הגשת סקר סיכונים ו/או דו"ח סביבתי. מוסד התכנון המוסמך, רשאי לפטור מהדרישות הסביבתיות הקבועות בתכנית זו על פי העניין, לאחר ששוכנע שננקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות שימוש בטכנולוגיה המיטבית הקיימת. וכן לאחר ששוכנע שמטרתה העיקרית של הבקשה הינה צמצום ההשפעות הסביבתיות ואין בכך כדי לפגוע בעקרונות תכנית זו, ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
8. הקמתם של קווי גז טבעי בלחץ גבוה ותחנות גז, שינוי או הזזה, יערכו בכפוף להנחיות תמ"א 37/ב', תמ"א 37/א/2 (4), תמ"א 37/ב/3 ושינוייהן. הדרישות הסביבתיות בסעיפים 6, 7 ו-8 לעיל, לא יחולו על מתקני התשתית המוקמים מכח תמ"א 37 ושינוייה, ככל שאינם נדרשים מכוחה.
9. לאחר שצינור יועתק למנהרת תשתיות, תבוטל רצועת הצינור והצינור יפורק, בתנאים שיקבע מוסד התכנון בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
10. כאשר תושלם בנייתה של מינהרת תשתיות חוצת כרמל, בהתאם לנספח 9 - "נספח תשתיות - מנהרות תשתית, רצועה לאיחוד תשתיות, מסדרונות חומרים מסוכנים, גפ"מ, גז טבעי ומערכת החשמל" בתכנית זו, יועתקו קו הדלק "הלבן" (חוצה כרמל) וקו הדלק "השחור" (חוצה עיר תחתית לאורך חוף הים) אל מינהרת התשתיות. רצועת הצינורות תבוטל והצינורות ינותקו ויפורקו, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
11. בתכנית ייקבע תוואי צינור הדלק של תש"ן בתחום קרית החוף (חוות המיכלים) להעתקה, בהתאם לנספח 5 - "נספח מתחמי רמת סיכון" בתכנית זו. במסגרת התכנית ייקבעו שלבי העתקה לביצוע.

6.4.5 בדיקת השלכות בנושאים סיסמיים בהקשר למפעלים ומתקנים מסוכנים

תנאי להפקדת תכנית אשר בתחומה מפעלים ומתקנים מסוכנים ו/או מתן היתר בניה אשר בתחומו מפעלים ומתקנים מסוכנים, הינו הטמעת תנאים שיאושרו על ידי הגורם המוסמך, לאחר בדיקת השלכות סיסמיות.

6.5 הוראות בדבר איכות הסביבה**6.5.1 מניעת מפגעים סביבתיים**

תכנית למפעלים, מסחר ומשרדים, מתקנים הנדסיים, תשתיות ושימושים נוספים שהם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים, יחויבו בהגשת דו"ח סביבתי או תסקיר השפעה על הסביבה, הבוחן את המשמעויות הסביבתיות השונות העלולות להוצר מהתכנית/היתר, ואשר יציג אמצעים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים. כל זאת לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

תכנית לשימושים מעורבים או תכנית אשר לדעת מוסד תכנון עלולה להיות מושפעת ממטרדים סביבתיים, תציג אמצעים ופתרונות למניעת מטרדים סביבתיים.

6.5.1.1 איכות האויר ורעש

מוסד התכנון יתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת באשר לצורך בהכנת דו"ח סביבתי לתכנית הכוללת שימושים העלולים לגרום למפגעי זיהום אויר, ריח ואו רעש.

6.5.1.2 פסולת

1. איתור מתקן טיפול בפסולת יעשה בכפוף להוראות תמ"א 16- תכנית מתאר ארצית לסילוק אשפה, על שינוייה.
2. הקמת מתקן טיפול בפסולת לסוגיה, תחויב בהגשת תכנית הכוללת פרשה טכנית ובחינה של אמצעים טכנולוגיים מתקדמים שיהיו נכונים לעת הוצאת היתר הבניה, תוך שמירה על איכות הסביבה.
3. לא תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת מסוכנת בתחום העיר.
4. שטחים לצרכי מחזור יקבעו בתכנית.

6.5.1.3 זיהום קרקע

תכנית באזורים שקיים בהם פוטנציאל לזיהום קרקע כגון אזורי תעשייה, מחנות צבא, חניונים, תחנות דלק, ומתקני תשתית, תחייב עמידה בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת ובהכנת סקר זיהום קרקע וגזי קרקע ומים, במתכונת שתקבע על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

במקרים בהם נדרש היתר בניה או הרשאת תכנון עבור שטח בו מתקיימת בהווה או התקיימה בעבר פעילות מהסוג האמור לעיל, תותנה בהצגת פתרונות למניעת זיהום קרקע וגזי קרקע ומים, במתכונת שתקבע על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.5.1.4 זיהום מי תהום, מי ים ומי נחלים

בעת הכנת תכנית באזורים שקיים בהם פוטנציאל לזיהום מי תהום, מי-ים ומי נחל הקישון, מי נחל הגדורה, מי נחל סעדיה ונחלים אחרים, יוכן נספח ניקוז על פי הנחיות הגורמים המוסמכים. הנספח יבחן את השפעות השימוש/הפעילויות המבוקשים על מי התהום, ויפרט את האמצעים למניעת הזיהום ולמניעת הזרמת הנגר המזוהם אל מחוץ לתחום התכנית.

6.5.1.5 עודפי עפר

תנאי להפקדת תכנית הוא הכללת פתרון לעודפי עפר בהתאם לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה 2005, או תכנית אחרת שתבוא במקומה.

תכנית תכלול, על פי הנדרש, הנחיות בדבר סילוק פסולת, חובת גריסה, חציבה, חפירה ומילוי. פינוי עודפי חציבה, חפירה ומילוי יותר לאזורים שניתן להוציא בהם היתר בניה לשימוש חוזר, או לשימוש משני או לאתר המוסדר כחוק.

6.5.1.6 שפכים וקולחים

1. בעת הכנת תכנית, יבחן על ידי הגורמים המוסמכים, הצורך בהכנת נספח ביו. נספח הביו יבחן בין היתר, את הצורך בהכללת הוראות לטיפול בשפכים, והכל בהתייחס להנחיות הגורמים המוסמכים.
2. תכנון מערכת ביו עבר מפעלים ועסקים תעשה על פי התקנות והדרישות, תוך התייחסות לסוג, איכות וכמות השפכים והקולחים. בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים יבחן, בין היתר, הצורך בהצבת מתקנים לטיפול קדם בשפכים.

6.5.1.7 קרינה אלקטרומגנטית

הקמת מתקני שידור זעירים ומתקנים סלולריים תעשה בכפוף להנחיות תמ"א 36/א' - תכנית מתאר ארצית לתקשורת - מתקני שידור קטנים ושינוייה ובהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

6.5.1.8 אנרגיה

בתכנית תינתן התייחסות להפעלת מערכות קירור, חימום והסקה על ידי מקורות אנרגיה מתחדשים, גז וחשמל. בכפוף לנקיטת אמצעים למניעת זיהום אויר.

6.5.2 פיתוח בר קיימא

כל תכנית תכלול, ככל הניתן ובהתאם למטרות התכנית, הנחיות אשר יאפשרו פיתוח בר-קיימא, לרבות התייחסות לנושאים הבאים ולנושאים נוספים ככל שידרש, תוך עמידה בתקנים מחייבים/עדכונים ובתאום עם הגורמים המוסמכים.

1. מיקום והעמדת מבנה - הצללה, יצירת מרווחים לשטחים פתוחים וכיוצא באלה.
2. נוחות תרמית - מיקום מבנים ביחס לתנועת השמש, לרוחות וכיוצא באלה.
3. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה - ניצול אנרגיה טבעית, שילוב מתקנים לטעינת כלי רכב חשמליים וכיוצא באלה.
4. צמחיה - תכנון צמחיה להצללה ברחובות, גינון חסכוני במים וכיוצא באלה.
5. חזית חמישית - שימוש בגגות למתקנים, גינון וכיוצא באלה, תוך שמירה על חזות הגג.
6. פסולת - הקצאה ותכנון של אתרים למחזור, הפרדת פסולת וכיוצא באלה.
7. בניה חוסכת ומשמרת מים - שימור מי נגר, שימוש חוזר במים וכיוצא באלה.
8. חומרים ושיטות בניה - הנחיות לשימוש בחומרי בניה ממוחזרים, שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן וכיוצא באלה.
9. ניצול תת הקרקע.
10. קרינה - פרוט אמצעים לעמידה בתקנות לגבי קרינה בלתי מייננת, קרינה אלקטרומגנטית וקרינה סלולרית.
11. פינוי אסבסט - פסולת אסבסט תטופל על פי הנחיות הועדה הטכנית המקצועית במשרד להגנת הסביבה, לנושא זיהום אבק. הפסולת תפונה רק על ידי גורמים מורשים שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
12. עמידה בטכנולוגיה הטובה ביותר הזמינה (Best Available Technology) ומניעת מטרדים - תכנית תכלול ככל האפשר, אמצעים למניעה ומזעור של מטרדים סביבתיים ושאפה ליישום הטכנולוגיה הטובה ביותר הזמינה. כל זאת, בתאום ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
13. עמידה בתקן ישראלי לבניינים שפגיעתם בסביבה פחותה.
14. בעת הכנת תכנית, יש לקחת בחשבון ניצול מירבי של חומרי הגלם, הן לגבי תת הקרקע והן לגבי תכניות שהיקף החציבה שלהן גדול מהיקף המילוי.

6.5.3 הוראות מיוחדות לעניין אקולוגיה, נוף וטבע

1. פארק מטרופוליני קישון, פארק מורד הקישון, נחל הגדורה ונחל סעדיה
תכנון בשטחים אלה יעשה על פי העקרונות הבאים:
 - במקומות בהם קיימים מפגעים סביבתיים וסכנה בריאותית, תכלול תכנית, אמצעים להסרה/צימצום המפגעים הסביבתיים על מנת לאפשר שימוש לציבור.
 - שימור ושיקום מערכות אקולוגיות טבעיות כגון בתי גידול לחים, נחלים, אזורי מלחות.
 - שמירה על רציפות השטחים הפתוחים בדגש על חיבור מערכות אקולוגיות וקישורים אל שטחים פתוחים מחוץ לתחום התכנית.
 - באזורים מופרים ואזורים חקלאיים ניתן לשלב פעילות נופש, ובלבד שלא תהיה פגיעה בבתי הגידול הטבעיים.
2. שטחים פתוחים ופארק/גן ציבורי
בתכנית ייבחן מיקום השטחים הפתוחים, תוך התייחסות לעקרונות הבאים:
 - שימור יחידות נוף ומערכות אקולוגיות רגישות וייחודיות.
 - שימור המערכות האקולוגיות של ואדיות העיר.
 - שמירה על רצפים ירוקים בין שטחים פתוחים בתחום העיר לבין שטחים פתוחים טבעיים.
 - תכנון שטחים פתוחים ופארק/גן ציבורי, באופן המאפשר יישום עקרונות בניה משמרת נגר.
3. אתר טבע עירוני
באתרים בעלי ערכי טבע עירוני הנמצאים בשטחים הפתוחים, בהתאם לנספח 4 - "נספח המבנה העירוני" בתכנית זו ורשימת אתרי טבע עירוני המפורטים בנספח 4 המוזכר לעיל, לא יתאפשר בינוי

ופיתוח, אלא למטרות הסדרת נגישות לציבור כחלק ממערך השטחים הפתוחים המקומיים, תוך שימור המערכת האקולוגית וערכי הטבע הקיימים. בהכנת תכנית באזורים בהם אתרים בעלי ערכי טבע עירוני, הנמצאים בשטחים בנויים או בשטחים המיועדים לבניה, יילקחו בחשבון אתרי הטבע העירוני באופן שישימו וישולבו בשטחים פתוחים, ככל האפשר.	4. שימור עצים
תכנית תערך בהתאם ל"חוק האילנות" - תיקון מס' 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותיקוניו.	5. תצפיות ושמירת מבטים לנוף
תכנית מפורטת תבטיח תצפיות ושמירת מבטים לנוף ותכלול, בין היתר, סימון של נקודות תצפית, זוויות מבט רלוונטיות והוראות בדבר שמירתן. מוסד תכנון יבדוק את התכנית בכפוף לזוויות המבט הרלוונטיות, ובסמכותו לחייב את מגיש התכנית להציג ניתוח תלת-ממדי, המראה את אופן השתלבות המבנה המוצע בנוף, בדגש על הבטחת מבטים ממקום התצפית אל כיוון המבט המסומן, והבטחת פרוזדורי מבט.	

6.5.4 הנחיות בדבר שימור מי נגר	
א. תכנון שטחים לבניה ופיתוח במסגרת תכנית תקבע, מערכת כוללת של איסוף מי גשמים כמפורט להלן: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34. 2. יינקטו אמצעים, במידת האפשר, להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. התכנון יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים פתוחים או גובלים. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. בתכנית לשטחים הכלולים ביעודי הקרקע תעשייה, מגורים, מסחר, מתקנים הנדסיים ומסחר ותעסוקה, ניתן לשלב מתקני החדרה במקום שטחי חלחול, לצורך שימור מי הנגר, הכל בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34. בתכנית או בתכנית אב יפורטו הפתרונות לאיסוף מי נגר בהתאם.	ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום תכנית יכוון להשהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, ככל הניתן. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים ציבוריים.
ג. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים חדירי מים. לא יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים בתחום המסעות.	

6.6 הוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה
תכניות שיוכנו מכוח תכנית זו, יבחנו את הצורך לכלול הנחיות בנושא סיכונים סיסמיים בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון.

6.7 תשתיות זורמות - מים, ביוב וניקוז

קווי מים, ביוב וניקוז ראשיים מסומנים בנספח 8 - "נספח תשתיות", בתכנית זו.

6.7.1 הוראות כלליות לתשתיות מים, ביוב וניקוז

1. שילוב תשתיות

- א. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות מים, ביוב וניקוז, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו, בתחומי רצועת הדרך ובשולי שטחים ציבוריים, בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.
- ב. בתכנית, ניתן ליעד שטח למעבר תשתיות שונות, ובלבד שהגורמים המוסמכים על התשתיות יתנו הסכמתם לשילובם.

2. מערכות הולכה תת-קרקעיות

- א. במקומות בהם לא ניתן להעביר קווי תשתיות מים, ביוב וניקוז בתחום דרכים או שטחים ציבוריים, ניתן להעבירם בתחום מגרש פרטי, בתנאי שקווי התשתיות ייבנו בתת הקרקע באופן שלא יפגע השימוש במקרקעין על פי כל דין ובהתאם לתכנית החלה על השטח ובאישור מוסד תכנון.

3. הפרדת מערכות תשתיות

- א. מערכת הביוב תהא מופרדת ממערכת הניקוז מנקודת האיסוף הראשונה ולכל אורכה. יאסר חיבור ניקוז של עודפי גשמים ומתקני מים אחרים למערכת הביוב.
- ב. מערכות המים, הביוב והניקוז לא ישמשו לחיבורי הארקה. בכל מקום בו שימשו לכך בעבר, לא תותר בניה אלא לאחר שהוסדר פתרון הארקה מקומי לבניה נשוא ההיתר, על פי כל דין.

4. קו ביוב בואדיות

- א. פתרון ביוב לבנייה בצמוד לוואדיות יהיה קרוב ככל הניתן, לבתי המגורים ולא בערוצי הנחל. לכל קו ביוב תהיה גישה לתחזוקת הקו. תכנית שתוגש תכלול גם את תחום המעבר אל קו הביוב.

5. שיקום נופי

- א. תכנית הכוללת קווים או מתקנים של מערכות מים, ביוב וניקוז, תחייב הכנת מסמכים המסדירים החזרת המצב לקדמותו ו/או השיקום הנופי.
- ב. מסמכי השיקום הנופי בשטחים הפתוחים, יתבססו על נספח סביבתי, שיערך על בסיס סקירת ערכי הטבע והנוף ויסדירו, בין השאר, את הנושאים הבאים:
 1. ניקוז פני השטח למניעת שיטפונות.
 2. ניקוז ערוצי זרימה בנחלים מעל ומתחת לפני השטח.
 3. שחזור פני השטח והחזרתו, במידת האפשר, למצבו המקורי, לרבות שיפועים ומדרונות וגדות נחלים שנפגעו במהלך ההקמה.
 4. פינוי עודפי החפירה והחציבה לאתרים שיקבעו ע"י מוסד התכנון בהיתר הבניה.
 5. ניקוי השטח וטשטוש סימני החפירה.
 6. שיקום הצומח, לרבות באמצעות נטיעות המתאימות לבית הגידול המקומי.

6. הסדרת יעודי קרקע למתקנים הנדסיים

- א. הסדרת יעודי קרקע למתקנים הנדסיים (בריכות מי שתיה ותחנות שאיבה לשפכים), תקבע בתכנית.

6.7.2 מערכת המים

1. הוראות כלליות

- א. הקווים הראשיים לאספקת המים ומתקני המים הראשיים מסומנים בנספח 8 - "נספח תשתיות", בתכנית זו.

- ב. בריכות מי שתייה מתוכננות מסומנות כנספח 8 - "נספח תשתיות".
- ג. בתכנית, ניתן לקבוע קווים ובריכות מים, מעבר לאלו שנקבעו בתכנית זו, בהתאם לצורך, לאספקת המים. כן יקבעו המיקום המדויק וגודל בריכת מי השתייה והחצר, בהתאם לאישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לאישור מוסד תכנון, מבלי שהתוספת תחשב כשינוי לתכנית זו.
- ד. בתכנית תבחן האפשרות לשילוב בריכות מים עם שימושים שונים, לרבות בתת הקרקע, בכפוף לאישור רשויות מוסמכות.
- ה. בריכות מי שתייה יעמדו בדרישות תקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתייה) התשמ"ג-1983 ושינוייהן. תינתן עדיפות לבריכות מי שתייה על קרקעות. אסור כל שימוש על גג הבריכה ובתחום החצרים של הבריכה, למעט צורך תפעול בריכת מי השתייה, אלא אם יינתן אישור לשימוש נוסף על ידי משרד הבריאות.
- ו. בעת הכנת תכנית, ייבחן על ידי הגורמים המוסמכים הצורך בהכנת נספח מים.

2. **הוראות לתכניות - מתקנים למערכת המים**
מיקום מערכת מקטני לחץ יהיה תת קרקעי. בסמכות מוסד תכנון ניתן יהיה להתיר את מיקומם על פני הקרקע ובתנאי שימצא פיתרון עיצובי.

3. **רדיוסי מגן מקידוחי מי שתייה**
לא יתוכננו קווי ביוב חדשים בתחום רדיוס מגן ב'. לתכנון של קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ג' נדרש אישור משרד הבריאות בכתב, בהתאם לתקנות בריאות העם (לקידוח מי שתייה) התשנ"ה 1995.

6.7.3 מערכת הביוב

1. תערך תכנית אב לביוב לכל העיר חיפה. התכנית תעודכן מעת לעת בהתאם לדרישת מוסד התכנון.
2. מאספי הביוב הראשיים, קווי סניקה, מתקני הביוב הראשיים לרבות מתקני טיהור שפכים מסומנים בנספח 8 - "נספח תשתיות", בתכנית זו.
3. תחנת שאיבה מסומנת בנספח 8 - "נספח תשתיות", בתכנית זו. כאשר תוכן תכנית יקבע המיקום המדויק וגודל תחנות השאיבה ומתקנים נוספים, בהתאם לאישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לאישור מוסד תכנון. ניתן להוסיף או לגרוע תחנות שאיבה, מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו.
4. כאשר הספיקה היומית במט"ש תגיע לכדי 80% מהספיקה המקסימאלית (120,000 קו"ב ליום שפכים), תחול חובה לקדם תכנית לבניית מט"ש חיפה.
5. במסגרת תכנון הרחבת מט"ש ניר עציון, תיבחן חלופה של קליטת שפכים מחיפה.

6.7.4 ניקוז מי נגר עילי

- לתכנית יצורף נספח ניקוז, בהתאם לצורך, אשר יאשר על ידי מוסד תכנון ורשות הניקוז.
- א. מערכת הניקוז תהיה בצורת ו/או במובלים תת קרקעיים, החל ממקום קליטת מי הגשמים ועד המובל הציבורי.
 - בשטחים פתוחים (אזורי נוף פתוח, פארק/גן ציבורי, שמורות טבע, גן לאומי), מוסד תכנון רשאי לאשר הסדרת מערכת הניקוז בתוואי טבעי, או בתעלה בנויה, שיתוכננו כך שמהירות הזרימה לא תגרום לסחף, בתנאי שמירב השטח יאפשר החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע.
 - ב. מערכות הניקוז תבוצענה באופן שיעמדו בספיקת תכן, בהסתברויות שונות, בהתאם למפורט בנספח 8 - "נספח תשתיות", בתכנית זו.
 - ג. באזורים בהם יש סכנה של קרקע מזוהמת, יש לפעול על פי סעיפים 6.5.1.3 - "זיהום קרקע" וסעיף 6.5.1.4 - "זיהום מי תהום, מי ים ונחל הקישון", בתכנית זו.
 - ד. השהייה והחדרה לא יהיו בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה.

6.8 מערכת החשמל/קווים ומתקני תקשורת

6.8.1 הוראות כלליות

- א. תכנית העוסקת במערכת החשמל, תערך על פי כל דין.
- ב. בתכנית יקבע שתנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל, בדבר תכנון והקמת תחנות מיתוג, תחנות משנה, שנאים וכיוצא באלה, קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, הכל על פי העניין.
- ג. שטחים למעבר קווי חשמל ראשיים, קיימים ומוצעים ומתקני החשמל הראשיים, מסומנים בנספח 9 - "נספח תשתיות - מנהרות תשתית, רצועה לאיחוד תשתיות, מסדרונות חומרים מסוכנים, גפ"מ, גז טבעי ומערכת החשמל", בתכנית זו.
- ד. כל קווי החשמל החדשים (עד מתח של 161 ק"ו (קילו וולט), לא כולל), בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.
- ה. במסגרת תכנית יקבע מוסד תכנון את הטמנתם של קווי חשמל, קיימים ומתוכננים, תוך תיאום עם חברת החשמל לישראל.
- ו. ככלל, לא תותר העברת כבלים על חזיתות מבנים. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו אם מוסד התכנון/נותן ההרשאה ישתכנע כי ניתן לחרוג מהוראה זו.
- ז. תותר חצית מעברים של קווי חשמל או לאורכם על ידי קווי מים, קווי ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכדומה, לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.
- ח. רשתות תאורה יותקנו על עמודים ו/או אלמנטים מבונים בכבלול סמוי או תת קרקעי ובנפרד מרשת אספקת חשמל, גם אם זו עילית.

6.8.2 תחנות משנה, תחנות מיתוג, תחנות שנאים ומתקני חשמל

- א. **תחנות משנה ותחנות מיתוג**
תחנות משנה ותחנות מיתוג ייבנו במבנים סגורים ויטופלו מבחינה נופית על פי דרישות מוסד תכנון. תנאי להקמת תחנות משנה או תחנות מיתוג הוא אישור תכנית. כניסות ויציאות של מערכת החשמל יהיו בכבלים תת-קרקעיים.
במסגרת תכנית, הכוללת תחנות מיתוג ומשנה קיימות, יותרו שינויים לא-מהותיים בתחנות גם ללא העברתן למבנה סגור.
- ב. **תחנות שנאים (תחנות טרנספורמציה) ומתקני חשמל**
 1. תחנות שנאים/ תחנות מיתוג קטנות, תהיינה בנויות ומשולבות בעבודות הפיתוח, או בדופן בנין או בשטח מצרני, ובלבד שהמרחק בין קירות חדר ההשנאה/ תחנות מיתוג קטנה, לבין קיר של שימושים אחרים, ייקבע בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובתאום עם חברת החשמל, ובאופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה. במקרים שקיימים אילוצים טכניים או תכנוניים, ניתן יהיה למקם את תחנות ההשנאה/ תחנות מיתוג קטנות במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או לשלבן במבנים, באישור מוסד תכנון.
 2. באזורים המיועדים לבניה בהם לא ניתן לאתר שטחים לתחנות שנאים, תותר הקמת תחנות שנאים בתחום שטחים ציבוריים המיועדים לדרכים, ושטחים ציבוריים פתוחים ובתחום שטחים תת-קרקעיים המשרתים את הציבור, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות, באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה, ומבלי שיפגע תפקוד השטחים הציבוריים, בהתאם לסעיף 4.16 - פארק/גן ציבורי וסעיף 6.5.1.7 - קרינה אלקטרומגנטית בתכנית זו ובהתאם להנחיות מוסד תכנון.

6.8.3 מגבלות בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

א. הוראות להכנת תכנית

1. בתכנית להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
2. בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים, המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו באישור חברת החשמל.

ב. הוראות להיתרים - איסור בניה/חפירה בקרבת מתקני חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה, מלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.
2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
3. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון, או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש, או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.8.4 קווים ומתקני תקשורת

- א. התקנת תשתיות תקשורת, לרבות ארונות סעף, תותר בתחום דרכים, שטחים פתוחים לציבור, באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה, ומבלי שיפגע תפקודם, הכל בהתאם להנחיות מוסד תכנון.
- ב. תשתיות התקשורת יהיו תת קרקעיות.

6.9 נגישות לאנשים עם מוגבלויות

הוראות לנגישות לאנשים עם מוגבלויות יהיו בהתאם לכל דין.

6.10 חניה

1. תקן החנייה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת. החניה תהיה בתחום המגרש, ויכול שתהיה על פני הקרקע ו/או מתחת לפני הקרקע ו/או בחלק מהמבנה.
2. מוסד תכנון יהיה רשאי, במסגרת תכנית, להגדיל את מספר מקומות החניה מעבר לקבוע בתקן החניה, וזאת לאחר ששקל, בין היתר, את הסוגיות הבאות: מיקום התכנית ואופי הפרויקט בו מדובר, היקף החניות הקיים והנדרש בסביבת התכנית, וכדומה.
3. מוסד תכנון יהיה רשאי לשקול, במסגרת תכנית, הקטנה של מספר מקומות החניה הנדרש על פי התקן התקף, באחד מהמקרים הבאים:
 - א. התכנית חלה על מבנה או מתחם לשימור, ומוסד התכנון קבע, בהתבסס על חוות דעת הגורם המוסמך בנושא שימור במוסד התכנון, כי מיקום מלוא החניות הנדרשות לפי התקן, יביא לפגיעה במטרת השימור.
 - ב. מוסד התכנון שוכנע כי התכנית חלה על מגרש שלא ניתן לגשת אליו ברכב מסיבות תחבורתיות או פיזיות, וזאת לאחר שהונחה בפניו חוות דעת של גורם מקצועי מוסמך.
 - ג. החליט מוסד תכנון, על פי סמכותו שלעיל, להקטין את מקומות החניה בתחום התכנית, ייבחן מוסד התכנון האם ניתן לתת מענה למקומות החניה שהופחתו, כולם או חלקם, במקום חלופי סמוך.
 - ד. התכנית חלה על מתחם בו מרבית שטחי הבניה מנוצלים לטובת מתקני תשתית.
4. מרתפי חניה יותרו מתחת לכל שטח המגרש, למעט מרווח קדמי בו תקבע רצועה של 2 מ' לפחות ולמעט השטח הפנוי המחויב, בשיעור של 15%, משטח המגרש לצרכי החדרת מי נגר, בהתאם לסעיף 6.5.4 - "מי נגר", בתכנית זו. שטח זה ישמש לגינון ונטיעות.
5. במסגרת תכנית, ניתן יהיה לשקול שימוש לחניה בתחום תת הקרקע של זכות הדרך, בהתייחס לנושאים הבאים: שמירת מרחב ציבורי למעבר תשתיות קיימות ועתידיות, המדרג התחבורתי של הדרך ברמה העירונית, אחריות אחזקת החניה, דרכי גישה, החכרה של תת הקרקע והסדרת רישום המשתמש.
6. חניה תת קרקעית בשטחי פארק/גן ציבורי, תהיה בהתאם לסעיף 4.16.10 ב' - חניון ציבורי עילי ותת קרקעי.
7. בכלל השטחים הציבוריים תותר הצבת מתקן לחניית אופניים.

6.11 הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה**6.11.1 הוראות כלליות**

1. תחום המורשת הבנויה הנו מכלול המרחבים לשימור בעיר ונחלק לארבע חטיבות, כמסומן בנספח 6 - "נספח שימור", בתכנית זו:
 - א. מרחב שימור מרקמי / מרחב השכונות הותיקות
 - ב. מרחב חיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד
 - ג. מרחב ציר הסטורי לשימור
 - ד. מרחב נוף תרבות
2. תתכן חפיפה בין מרחבי השימור השונים.
3. מסמך מדיניות עירוני לשימור, יערך על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם להוראות סעיף 6.11.5 "הכנת מסמך המדיניות העירונית לשימור" בתכנית זו. במסמך יקבעו ערכי המורשת, ביטויים הפיסי בתחום המורשת הבנויה, ויפורטו הנחיות לשימורם. המסמך למדיניות עירונית לשימור יאומץ על ידי הועדה המחוזית.
4. בסמכות מוסד תכנון להרחיב את תחום המורשת הבנויה במסגרת מסמך המדיניות לשימור, וזאת לאחר התייעצות עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון. הרחבת תחום המורשת הבנויה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

6.11.2 הוראות להכנת תכנית והיתרי בניה בתחום המורשת הבנויה

- כל תכנית בתחום המורשת הבנויה תוכן בהתאם להנחיות להלן:
1. התכנית תשמר את אופי הבניה הקיימת או תציע שינוי המחזק את אופיו המיוחד של תחום המורשת הבנויה, ותערך על פי הנחיות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
 2. תנאי מקדים לקידומה של תכנית כאמור, יהיה קיומו של סקר שימור מרקמי מלא, הכולל המלצות שימור מרקם.
 3. התכנית תכלול פרק המפרט הוראות שימור, רשימת אלמנטים ואתרים לשימור, על פי הקריטריונים והמדרג שיפורטו במסמך המדיניות העירונית לשימור והנחיות מרקמיות לשימור, כל אלה בהכנת יועץ שימור שישולב בצוות התכנון.
 4. מוסד תכנון רשאי לדרוש הכנת תיק תיעוד מקדים, הכנת סקר שימור מרקמי ושילוב יועץ שימור בצוות התכנון, הכל בהתאם לחוות דעת הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.
 5. לא ידון מוסד תכנון בתכנית בתחום המורשת הבנויה ללא קבלת חוות דעת ועדת השימור ו/או גורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
 6. בתחום המורשת הבנויה יזוהו אלמנטים ואתרים לשימור אשר יכללו ברשימת השימור העירונית ויהיו כפופים להנחיות פרטניות. בנוסף, יוגדרו בכל מרחב שימור הוראות כלליות הנוגעות לשימור מאפיינים מרקמיים אשר יחולו על כלל המגרשים במרחב, כל זאת במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד התכנון, לאחר שהתייעץ עם גורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
 7. עד שיושלם מסמך המדיניות העירונית לשימור, לא ידון מוסד תכנון בבקשה להיתר בניה הנוגעת למבנים בתחום המורשת הבנויה, שנבנו לפני שנת 1970, ללא קבלת חוות דעת מגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון. חוות הדעת תתבסס על תיק תיעוד מקדים.
 8. שטח הבניה למטרות עיקריות וגובה הבניה באתרים הנמצאים בתחום המורשת הבנויה, כמפורט בסעי' 6.11.1 לעיל, יהיה בהתאם להוראות תכנית המתחמים הרלוונטיים בתכנית זו. בסמכות מוסד תכנון להפעיל שיקול דעת בנוגע לתוספת זכויות בניה ותוספת קומות למבנים, בהתאם לסעיף 6.1.8 הוראות בניו ס"ק ב', "ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו, ולאשר רק חלק מן התוספת האמורה או לא לאשרה כלל, וזאת בכפוף להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד התכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.

6.11.3 הוראות למרחבים בתחום המורשת הבנויה

6.11.3.1 מרחבי שימור מרקמיים - מרחב השכונות הוותיקות

מרחבי השימור המרקמיים בהתאם לסעיף 1.9 - "הגדרות", ובהתאם למסומן בנספח 6 - "נספח שימור" בתכנית זו, מפורטים להלן:

- א. נמל חיפה
- ב. ואדי ניסנס
- ג. ואדי סאליב
- ד. העיר התחתית וקרית הממשלה
- ה. המושבה הגרמנית
- ו. שכונת עבאס ואזור רח' אלנבי
- ז. הדר הכרמל
- ח. בת-גלים וחיפה אל עתיקה
- ט. שכונת עין הים
- י. הכרמל הצרפתי ורמת התשבי
- יא. הכרמל - אזור רח' יפה נוף, שדרות הנשיא, רח' התשבי
- יב. הכרמל המרכזי והמערבי
- יג. רמת הדר
- יד. הכרמל - שכונות שדרות הרכס - אזור רח' מוריה, אהוד, שמשון ושכונת שמבור
- טו. הכרמל - שכונות אחוזה ורוממה
- טז. שכונות חליסה ותל עמל
- יז. קרית חיים
- יח. נווה שאנן
- יט. כבאביר

מרבית "מרחבי המורשת המרקמיים" מצויים בסמיכות או בחפיפה זה לזה, ובפועל מהווים מרחב אורבני-הסטורי רציף, הוא "מרחב השכונות הוותיקות" העיקרי. במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור, יבחנו ויוגדרו מאפייני וגבולות "מרחבי השימור המרקמי" השונים הכלולים במרחב זה.

בתחום כל "מרחב שימור מרקמי", יערך למרחב השימור במלואו, סקר שימור מירקמי של ערכי האתר וביטויים הפיסי באתרים, האלמנטים ומרקמים והמורשת בתחומם, בכפוף להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, יערכו תכניות בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.

6.11.3.2 מרחבי חיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד

מרחבי חיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד, בהתאם לסעיף 1.9 - "הגדרות", ובהתאם למסומן בנספח 6 - "נספח שימור" בתכנית זו, מפורטים להלן.

- א. צבא הגנה לישראל
 - 1.1 בסיס חדרכה חיל הים בבת גלים
 - 1.2 בסיס חיל הים בסטלה מאריס
 - 1.3 בסיס צמוד דופן לטירת הכרמל
 - 1.4 בסיס מש"א 7200 (חוף כרמל)
 - 1.5 השקם הישן בחוף הכרמל (שקמית)
 - 1.6 בית הספר הטכני
- ב. רכבת ישראל
 - 2.1 תחנת חיפה מזרח
 - 2.2 סדנאות הקישון
- ג. חברת חשמל לישראל
 - 3.1 מתחם תחנת הכוח (חוף שמן)
 - 3.2 מתחם תחנת החשמל הראשונה (1925)

- ד. נמל חיפה
- ה. בתי הזיקוק
- ו. בית חרושת שמן (חוף שמן)
- ז. הקרנטינה - משרד החקלאות (חוף שמן)
- ח. מתחם מקורות (חוף שמן)
- ט. מתחם תנובה (חוף שמן)
- י. מתחם סוקוני (חברת דלק, חוף שמן)
- יא. מתחם חברת פז (חוף שמן)
- יב. בית החולים רמב"ם
- יג. מתחם בנין הטכניון הישן (מדעטק) ובית הספר הריאלי
- יד. הכנסיה הכרמליטית (מתחם הכרמליטים בסטלה מאריס)
- טו. מתחם המקדש הבהאי
- טז. הטכניון (קרית הטכניון)
- יז. אוניברסיטת חיפה (קמפוס האוניברסיטה)
- יח. בית בירם

עבור כל "מרחב החיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד", יבוצע סקר שימור מקדמי-לשם הערכה ראשונית של ערכי האתר וביטויי הפיסי באתרים, האלמנטים ומרקמי המורשת בתחומי, וזאת בשיתוף ובהתייעצות בין מוסד תכנון לבין הנהלת מרחב השימור המוסדי. המלצות שימור יגובשו על בסיס ממצאי הסקרים המקדמיים, בהתייעצות בין נציגי מוסד תכנון לבין הנהלת מרחב השימור המוסדי, ובהתאם להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, יערכו תכניות בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.

6.11.3.3 מרחב ציר היסטורי לשימור

מרחבי צירים היסטוריים לשימור בהתאם לסעיף 1.9 - "הגדרות", ובהתאם למסומן בנספח 6 - "נספח שימור" בתכנית זו. בתחום כל "ציר היסטורי לשימור" יוכן סקר שימור מרקמי עם דגש על מאפייני תוואי הדרך עצמה, קשרים אורבניים ונופיים, מבטים, תצפיות, מרקמים, אתרים ואלמנטים לשימור לאורכה, כל זאת, בכפוף להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.

צירים היסטוריים נוספים בעלי ערך כלולים ב"תחום השכונות הותיקות", ויסקרו במסגרת סקרי השימור של מרחבי השימור המרקמי, כמפורט בסעיף 6.11.3.1 לעיל.

6.11.3.4 מרחבי נוף תרבות

מרחבי נוף תרבות בהתאם לסעיף 1.9 - "הגדרות", ובהתאם למסומן בנספח 6 - "נספח שימור" בתכנית זו, מפורטים להלן.

- א. ואדי רושמה וראש-מיא
- ב. ראש הכרמל
- ג. ואדי שיח
- ד. שקמונה

בתחום כל "מרחב נוף תרבות", יערך סקר שימור מרקמי עם דגש על מאפיינים ארכיאולוגיים-הסטוריים, טופוגרפיים, גיאולוגיים, גיאומורפולוגיים וצמחיים, ועל בחינת ההקשר הנופי הרחב, בהתאם להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.

6.11.4 מונומנטים

מונומנטים בהתאם לסעיף 1.9 - "הגדרות", ובהתאם למסומן בתשריט יעודי הקרקע כמבנה לשימור (מונומנט היסטורי) ובנספח 6 - "נספח שימור" בתכנית זו, מפורטים להלן.

- א. מגדל השעון ומסגד ג'ריינה (העיר התחתית)
- ב. מנזר הכרמליטים בסטלה מאריס
- ג. בית הקיץ של עבד אללה פשה והמגדלור בסטלה מאריס
- ד. מקדש הבאב הבחאי (הגנים הבהאיים)
- ה. בניין הטכניון הישן (הדר הכרמל)
- ו. בניין בית המשפט המנדטורי (רח' חסן שוקרי)
- ז. בניין המשרדים במתחם חברת חשמל ("בנין רוטנברג")
- ח. שוק תלפיות (הדר הכרמל)
- ט. בניין עיריית חיפה ההסטורי (רח' חסן שוקרי)

הנחיות למונומנטים

1. אתר המוגדר כמונומנט, ישמרו חזיתותיו החיצוניות וחללו הפנימי בדרגת השימור הגבוהה ביותר. לא תותר כל תוספת בניה למונומנט.
2. כל הצעה להתערבות, שינוי או ביצוע התאמות במונומנט, תהיה בכפוף להמלצות תיק תיעוד מלא ולהוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.
3. כל פעולת בנייה, הריסה או התערבות פיזית במגרש בו מצוי אתר המוגדר כ"מונומנט" או במגרש גובל תהיה כפופה להמלצות תיק תיעוד מלא ולהוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.
4. אין סתירה בין זיהוי אתר כמונומנט לבין זיהוי המרחב בו הוא מצוי כמרחב בתחום המורשת הבנויה.

6.11.5 הוראות להכנת מסמך המדיניות העירונית לשימור

1. מסמך מדיניות עירונית לשימור יוגש לוועדה המחוזית תוך 12 חודשים מיום אישור תכנית זו.
2. במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור יוכנו סקרים אזוריים, אשר יזהו מרקמים, אתרים ואלמנטים לשימור בכל אחד ממרחבי תחום המורשת הבנויה. רשימת השימור תעודכן מעת לעת.
3. במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור, ייבחנו כל אזוריה הבנויים של העיר חיפה, ויתכן שיזוהו מרכיבי שימור נוספים, כמפורט בתכנית זו. על מרכיבים אלה יחולו הוראות השימור הקבועות בתכנית זו. תוספת של מרכיבי שימור כאמור, תקבע בהחלטת מוסד תכנון ולא תהווה שינוי לתכנית זו.
4. מסמך המדיניות העירונית לשימור יכלול, בין היתר:
 - א. קריטריונים ומידרג שישמשו להערכת המורשת הבנויה, ולקביעת הוראות לשימור מבנים ואלמנטים.
 - ב. הנחיות להכנת סקרי שימור במתכונת אחידה.
 - ג. הנחיות להכנת תיקי תיעוד מקדים ותיקי תיעוד מפורטים.
 - ד. קביעת מרקמים והוראות לשימור ופיתוח מרקמים אלה.
 - ה. קביעת תאריך סף להכללת אתרים ואלמנטים לשימור ברשימת השימור העירונית בכל אזור.
 - ו. הנחיות להכנת כרטיסי אתר במתכונת אחידה.
 - ז. הוראות להכנת תכנית בתחום המורשת הבנויה. הנחיות כלליות להיתר בניה/ הריסה/ פיתוח/ נטיעות בתחום המורשת הבנויה או באזור המיועד לשימור.
 - ח. עידכון רשימת השימור העירונית.
 - ט. הכנת תיקי תיעוד מפורטים עבור מונומנטים שטרם תועדו.
 - י. הוראות שימור לאזור החיץ של אתר המורשת העולמית "המקומות הקדושים לבהאים בחיפה ובגליל המערבי".

6.12 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או שינויים שמשמעותם פגיעה בקרקע.

6.13 תנאים נוספים להוצאת היתר בניה מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו**1. הקטנת מרווחי בניה**

הקטנת מרווחי בניה מהקבוע בתכנית מאושרת, מחייבת פירסום הודעה לבעלי המגרשים גובלים (במתכונת של פירסום הודעה להקלה).

מרווח אחורי

- א. אם קווי הבנין הקבועים אינם מאפשרים מיצוי זכויות הבניה, מוסד תכנון יהיה רשאי, במסגרת הדיונים בבקשה להיתר בניה, להקטין מרווח האחורי במגרש פינה או במגרש אי רגולרי, או הגובל בשביל ציבורי, עד 25% מגודל המרווח האחורי הקבוע בתכנית מאושרת.
- ב. אם המרווחים הקבועים אינם מאפשרים מיצוי זכויות הבניה, מוסד תכנון יהיה רשאי, במסגרת הדיונים בבקשה להיתר בניה, להקטין מרווח אחורי הגובל בשטח ציבורי פתוח ובלבד שלא יפחת מ-3 מ'.

מרווחים צידיים

- א. אם קווי הבנין הקבועים אינם מאפשרים מיצוי זכויות הבניה, מוסד תכנון יהיה רשאי, במסגרת הדיונים בבקשה להיתר בניה, להקטין את המרווח הציד במגרש פינה או במגרש אי רגולרי, עד 25% מגודל המרווח הצדדי הקבוע בתכנית מאושרת.
- ב. אם קווי הבנין הקבועים אינם מאפשרים מיצוי זכויות הבניה, מוסד תכנון יהיה רשאי, במסגרת הדיונים בבקשה להיתר בניה, להקטין מרווח צידי הגובל בשטח ציבורי פתוח ובלבד שלא יפחת מ-3 מ'.

2. שימושים מעורבים

באזורים בהם מותרים שימושים מעורבים על פי תכנית מאושרת קודמת, מוסד תכנון יהיה רשאי במסגרת מתן היתרי בניה, לקבוע הנחיות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים הנובעים מערוב שימושים, לאחר התייעצות עם הרשות הסביבתית המוסמכת, באשר לצורך בהכנת דו"ח סביבתי.

3. זיהום קרקע

היתר בניה על פי תכנית מאושרת קודמת, לשימושים הכוללים ייצור, אחסנה ושינוע של חומרים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע, כגון דלקים, שמנים וכימיקלים, בקרקע שיש בה חשד לזיהום קרקע, יותנה ההיתר בהצגת פתרונות למניעת זיהום קרקע וגזי קרקע, במתכונת שתקבע על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

4. שפכים וקולחים

בקשה להיתר בניה על פי תכנית מאושרת קודמת, תותנה בהצגת פתרונות לגבי שפכים וקולחים עבור מפעלים, מסחר ומשרדים, בהתאם לסעיף 6.5.1.6 - "שפכים וקולחים", בתכנית זו ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

5. החלפה, שיקום או תחזוקה של צינור לחומרים מסוכנים

במסגרת היתר בניה על פי תכנית מאושרת קודמת, להחלפה, שיקום או תחזוקה של צינור חומרים מסוכנים, רשאי מוסד תכנון לקבוע תנאים נוספים בהתאם לסעיף 6.4.4 (7) - "צנרת גז, דלק וחומרים מסוכנים", בתכנית זו.

6. שימור עצים

במסגרת היתר בניה, על פי תכנית מאושרת קודמת, רשאי מוסד תכנון לקבוע תנאים נוספים שתכליתם שמירה על העצים במגרש, לרבות הנחיות להעתקתם, לאחר התייעצות עם פקיד היערות.

7. מגרש הגובל בשטח פתוח

במסגרת היתר בניה על פי תכנית מאושרת קודמת, לכל מגרש הגובל ב"שטחים פתוחים", ב"פארק/גן ציבורי" או ב"חוף הים", רשאי מוסד תכנון לקבוע תנאים נוספים, שתכליתם מניעת פגיעה בשטח הפתוח ו/או שיקומו לרבות הנחיות מפורטות למניעת דרדרת לואדיות.

8. חשמל

במסגרת היתר בניה על פי תכנית מאושרת קודמת, רשאי מוסד תכנון לקבוע תנאים נוספים למתן היתר בניה לתחנות משנה ומיתוג, בהתאם לסעיף 6.8.3 - "מגבלות בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל", בתכנית זו.

9. שימור מי נגר

במסגרת היתר בניה על פי תכנית מאושרת קודמת, רשאי מוסד תכנון לקבוע תנאים נוספים שתכליתם השארת שטחים פנויים במגרש מכל בינוי, פיתוח או ריצוף למטרות חלחול לתת הקרקע, בהתאם לסעיף 6.5.4 - "הנחיות בדבר שימור מי נגר", בתכנית זו.

10. המשך שימושים קיימים בתחום אנרגיה, דלק וגז

מוסד תכנון יהיה רשאי להוציא היתר בניה מכח תכנית מאושרת, או לאשר תכנית להסדרת המשך השימושים הקיימים של דלק וגז, במתחם מפרץ חיפה, וכן צנרת ומתקניה בשאר חלקי התכנית, לרבות תחזוקה, החלפה ושיקום, בתנאים הבאים:

- א. תיקון תקלות וביצוע פעולות אחזקה בצנרת או במתקנים, שאי תיקונם או אחזקתם עלול ליצור פגיעה בטיחותית או סביבתית.
- ב. מטרות הבקשה להיתר או התכנית הינה לצמצם את הסיכונים והמטרדים הנובעים מהשימושים הקיימים.
- ג. אם לדעת המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים חיפה יהיה צורך, יוכן סקר מרחקים מרצפטורים ציבוריים ו/או תסקיר השפעה על הסביבה, ובתנאי שקבלת ההיתר או התכנית אינם כפופים להוראות תמ"א 37 על שינוייה.
- ד. שימושי אנרגיה, דלק וגז שנעשו כדין ערב אישור תכנית זו, לא יהפכו לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו.

6.14 הנחיות להכנת תכנית

א. תכנית שתוכן מכוח תכנית זו, תכלול הוראות ונספחים, בהתאם להנחיות תכנית זו, בהתאם לצורך וכמפורט להלן:

1. הוראות בדבר אחוזי בניה וצפיפות הבניה, מרווחים, מספר הקומות וגובה הבניה.
2. פרוגרמה למבני ציבור ושטחים פתוחים, בהתאם להנחיות תכנית זו, אשר תבטיח את הצרכים בהקצאת שטחים לצרכי ציבור באזור, עבור היקף האוכלוסיה הצפויה בתחום התכנית, ובנוסף, אם הדבר ניתן, תכלול שטחים לצרכי ציבור להשלמת המחזור בשטחי ציבור באזורים הסמוכים. המענה לצרכי ציבור כאמור, יכול שיעשה באמצעות יעוד קרקע לצרכי ציבור ו/או באמצעות שטחי ציבור מבונוים, כמפורט להלן:
- א. באזורים בנויים ובתכניות התחדשות עירונית, ניתן יהיה להמיר שטחי קרקע למבני ציבור בשטחים בנויים למטרה זו.
- ב. באזורים שאינם בנויים ו/או המיועדים לאיחוד וחלוקה, המענה לשטחי הציבור הנדרשים יינתן ע"י הקצאת קרקע ייעודית לשימוש זה והסעיף האמור לא יחול בהם.
3. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע יעוד קרקע ציבורית לבניה למספר שימושים ציבוריים.
4. במסגרת תכנית הכוללת יעוד קרקע למגורים, יבחן מוסד תכנון את הצורך בדיוור בר השגה, וייקבע, ככל הנדרש, את כמות יח"ד הנדרשת לכך ואת תמהיל גודל יחידות דיוור המוצעות.
5. בכלל העיר, באזורים בהם מוצעת תוספת שטח לבינוי, תקבע הצפיפות המוצעת וגודל דירה ממוצע, בכפוף לאמור בתמ"א 35 על שינוייה, ולפי הצרכים הכלל עירוניים.
6. הוראות בדבר פיתוח תשתיות כולל תשתיות החשמל.
7. תכנית בינוי.
8. נספח נופי, הכולל, בין היתר, בחינת ערכי הטבע בתחום התכנית ו/או בשטחים הגובלים בה.
9. נספח תנועה וחניה. מוסד תכנון יבדוק את הצורך בהכנת בה"ת ו/או תסקיר בטיחות תחבורתי.
10. נספחים סביבתיים. הוראות והנחיות לפיתוח בר-קימא, לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, לרבות סיכונים. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לאחר התייעצות עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
11. הוראות בדבר עיצוב אדריכלי - בתכנון מבנים יושם דגש על עיצוב אדריכלי להשגת מצוינות אדריכלית, לרבות, שימור וטיפול בגגות - "חזית חמישית".
12. הוראות בדבר שימור.
13. שלבי ביצוע ומימוש, בהתאם לשיקול דעת של מוסד תכנון.
14. הוראות לעניין שימור מי נגר בהתאם לסעיף 6.5.4 - "הנחיות בדבר שימור מי נגר", בתכנית זו.
15. הוראות לטיפול במדרונות, כולל הנחיות מפורטות למניעת דרדרת והנחיות לשיקום הנוף, בהתאם להנחיות מוסד תכנון.
16. הנחיות למתן פיתרון להפרדת פסולת במקור ומחזור והנחיות בדבר טיפול ו/או ניצול מירבי ומחזור של עודפי חפירה ופסולת בניין.
17. הנחיות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית תתייחס לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי, תקן ישראלי 413 ועמידה בתנאי תמ"א 38.
18. נספחי מים, ביוב, וניקוז.
19. תצפיות ושמירת מבטים לנוף בתכניות - בהכנת תכנית, יש לסמן את נקודות התצפית וזוויות המבט המבוקשות הרלוונטיות בתכנית. מוסד תכנון רשאי לחייב את מגיש התכנית להציג ניתוח תלת-ממדי, המראה את אופן השתלבות מבנה מוצע בנוף, בדגש על הבטחת מבטים ממקום התצפית אל כיוון המבט המסומן והבטחת פרודורי מבט.
20. הוראות בדבר נטיעות עצים בתחום התכנית.
21. תנאי לקידום תכנית יהיה קיום הליך של שיתוף הציבור, בהתאם לקריטריונים שנקבעו במסמך המדיניות. בעת הדיון על הפקדת התכנית יצרף מהנדס העיר תמצית תיאור תהליך שיתוף הציבור, במידה שנערך, ויתאר את אופן שילוב עמדות הציבור במידה שהוטמעו במסמכי התכנית.
22. בסמכותו של מוסד תכנון לדרוש רישום זיקת הנאה לטובת הציבור במסגרת תכנית.
23. הנחיות בנושא גובה הבניה, בהתאם לסעיף 6.2, בתכנית זו.

24. במקרים בהם עובר קו מים של חברת מקורות בתחום תכנית, יערך תיאום עם חברת מקורות.
- ב. תכנית מפורטת הכוללת תוספת זכויות בניה בהתאם לשינוי בדרישות רשות מוסמכת, כגון שטחי מיגון, מעברים תת-קרקעיים להולכי רגל, חניה וכדומה, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

6.15 התחדשות עירונית

1. בשטח המסומן בנספח המבנה העירוני כמתחם להתחדשות עירונית או בשטח שימצא בעתיד כמיועד להתחדשות עירונית, תערכנה תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תכנית זו.
 2. רשאי מוסד התכנון, לקבוע מתחמים נוספים כשטחים המיועדים להתחדשות עירונית, בליווי נימוקים שיפורטו בהחלטתו ובהתבסס על סקר כלכלי והנדסי שיוכן למתחם. זאת בהתאם לקריטריונים הבאים:
 - א. המבנים בשטח ישנים ויש מקום לתוספות בניה ותוספת יחידות דיור, לשיפור רווחת ואיכות החיים.
 - ב. שטח דירות המגורים בבניינים במתחם הינו קטן.
 - ג. המצב הפיזי של הבניינים רעוע ומסוכן למגורים עקב התיישנותם ו/או עקב סכנה מאסון טבע.
 3. לתכנית להתחדשות עירונית שתציע ציפוף/פינוי-בינוי/עיבוד/ תוספת יח"ד, יצורף נספח פרוגרמטי המציג את צרכי הציבור, התשתיות והחניה הנדרשים, ואת הפתרונות להם.
 4. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול את הבדיקות והנספחים הבאים:
 - א. דו"ח כלכלי שמאי, המבהיר את בסיס החישוב להיקף הבניה המבוקשת בתכנית.
 - ב. נספח תנועה וחניה המבוסס על בחינה תחבורתית שתבחן את ההשפעות התחבורתיות של התכנית על סביבתה.
 - ג. בחינת הצורך בהרחבת דרכים ו/או בתוספת דרכים חדשות, שתשרתנה את קיבולת האוכלוסיה המיועדת.
 - ד. נספחי תשתיות כגון: ביוב, מים וניקוז.
 - ה. נספח פרוגרמטי לצרכי ציבור, כולל מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, שיציג את צרכי הציבור בהתאם לקיבולת האוכלוסיה המתוכננת. הנספח הפרוגרמטי יעשה לתחום בדיקה שיקבע מוסד התכנון, לרבות שטחים סמוכים לתכנית.
 - ו. נספח בינוי שיציג את ההתאמה והשתלבות הבינוי המוצע בסביבה האורבנית.
 - ז. נספח נוף.
 - ח. נספח הצללה ומיקרו-אקלים במידה שידרש.
 - ט. כל נספח נוסף שיקבע ע"י מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית.
 5. התכנית ה תתייחס להיבטי תכנון נוספים:
 - א. נגישות גבוהה למרכז תחבורה או לאמצעי תחבורה ציבורית.
 - ב. מתן תמחיל מגוון של יח"ד, שיאפשר גם יח"ד בהישג יד.
 - ג. מתן מענה לחניות בהיקף מספק ופתרונות חניה תת קרקעיים.
 - ד. מתן מענה לשטח פתוח, פנוי ומגוון בתחום המגרש, לרווחת כל הדיירים, בהיקף ובאיכות מספקים.
 - ה. הרשות המקומית תקבע במסגרת תכנית, מנגנון ליישום הוראות מחייבות לאחזקת הבניינים.
 6. התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תקבע כך שהקמת יח"ד המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושרותי הציבור שנועדו לשרת אותן.
 7. נמצא ונדרשת בתכנית תוספת זכויות לצורך מימוש התחדשות העירונית, או שימור, ניתן יהיה לכלול בתכנית מנגנון לניוד זכויות לתת מתחמים 1.1 - קרית החוף ושדרות דגניה, סעיף 6.1.1.1 בהוראות תכנית זו, תת-מתחם 2.1 - לב אזור התעסוקה המטרופוליני, סעיף 6.1.2.1 בהוראות תכנית זו ותת-מתחם 2.3 - מתחם הלייט סעיף 6.1.2.3 בהוראות תכנית זו. תת מתחמים אלה נקבעו כמתחמים מקבילים.
- ניוד זכויות בהתאם להליך האמור, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

6.16 הוראות כלליות

היתר בניה 1. לא יוצא היתר בניה ולא יותר שימוש מכוח תכנית זו. 2. עד להכנת תכנית מפורטת על פי תכנית זו, ניתן להוציא היתר בניה מכוח תכניות מאושרות קודמות, שניתן מכוחן להוציא היתר בניה על פי דין, ובכפוף לסעיף 6.13 בתכנית זו - "תנאים נוספים להוצאת היתר בניה מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו". 3. על אף האמור, ועל-פי דרישת הרשויות המוסמכות, ניתן יהיה לאשר היתרי בניה, לנושאים הקשורים בבריאות, בטיחות ובשמירה על הסביבה בתחנות תדלוק קיימות באזור מגורים, הפועלות בהיתר בניה.	6.16.1
הבהרות נוספות ליעודי קרקע 1. שטחים פתוחים כהגדרתם בתכנית זו, כוללים גם "שטח ציבורי פתוח" ו"שטח פרטי פתוח", בהתאם להגדרתם בתכניות מאושרות. 2. מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים לציבור וקרקע שיועדה לדרכים מכוח תכניות מאושרות, ישארו בסיווגם הקיים, גם אם סומנו כצבע האזור בו הם נמצאים (יעוד מוכלל), ולא צוינו בסימון נפרד בתשריט יעודי הקרקע של תכנית זו.	6.16.2
תוספת זכויות בניה 1. תוספת זכויות בניה של עד 50% מזכויות הבניה בתכניות מאושרות קודמות, מגלמת גם את זכויות הבניה המוקנות מכוח תמ"א 38 על שינוייה. 2. בסמכות מוסד תכנון לאשר תוספת היקפי בניה נמוכה מהתוספת המקסימלית, בכפוף לממצאי בחינה תכנונית.	6.16.3
רמת דיוק תשריטי התכנית ונספחיה (תשריט יעודי הקרקע ותשריטי הנספחים) 1. סימון גבולות יעודי הקרקע בתשריט הינו סימון סכמטי, התואם את קנה המידה של התכנית. גבולותיהם המדויקים של ייעודי הקרקע ייקבעו במסגרת תכנית. ניתן לאשר בתכנית סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריטים, ככל שקנה המידה אינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח. 2. מיקומו המדויק של שימוש קרקע המסומן בסימול (סימבול) ייקבע בתכנית במרחק שלא יעלה על 500 מ' ממיקומו של הסימול בתשריט. תכנית ששטחה מצוי, כולו או חלקו, בתוך רדיוס זה, ואשר אינה כוללת את שימוש הקרקע המסומן בסימול, תופקד רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימול. 3. סימון תוואי תשתיות בתשריט ובנספחי התכנית הינו סימון סכמטי בלבד. התוואי המדויק יקבע במסגרת תכנית מפורטת. תוואי תשתיות שנקבע על-פי תכניות מאושרות קודמות יהיה כאמור באותן תכניות.	6.16.4
מנגנון הערכה ובקרה תקופתי הועדה המקומית תבחן פעם בשנה, את האופן בו מקודמות מטרות תכנית המתאר. בפני הועדה המקומית יוצג דו"ח הכולל, בין היתר, את הנושאים הבאים: תאור תמציתי של מטרות התכנית והפרוגרמה התכנונית שלה, תיאור היקף ואופי התכנון כפי שהתבצע במהלך השנה הקודמת, היקף ואופי הבניה כפי שהתבצעה במהלך השנה הקודמת, והתאמת היקפים אלה לתחזיות התכנית ולמטרותיה. הדו"ח יכלול, בחלוקה לאזורי העיר, את התהליכים שחלו בתחום יחידות דיור ושטחי מגורים, שטחי תעסוקה, מסחר ואחרים, שטחי ציבור לרבות בניה בשטחים למבני ציבור ובמגרשים אחרים. תהליכים אלה יתוארו גם ביחס לתוכניות מפורטות חדשות וגם ביחס להיתרי בניה שניתנו. הדו"ח יכלול תאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות התומכות במטרות התכנית, התייחסות לנושא מלאי התכנון ואופן מימושו, וחיידושו לאורך השנים, וכן המלצות לשינוי הוראות תכנית המתאר, במידת הצורך, למועד בו יוחלט על עדכונה. הדו"ח יכלול תאור המהלכים הנוספים, התומכים בקידום התכנית, בתחומי הקהילה, החינוך, ההשכלה וכדומה. עותק מדו"ח זה יועבר למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה אחת לשנה.	6.16.5

6.16.6	קווי בניין מדרך מס' 4, בתכניות התואמות תכנית זו, יקבעו בהתאם למפורט בנספח 7 - "נספח תחבורה", בתכנית זו.
6.16.7	כל המסומן מעבר לגבול התכנית, הקו הכחול, מובא למידע בלבד ואינו מחייב מכח תכנית זו.
6.16.8	מסמכי מדיניות - שיתוף הציבור בתכנית הוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות בנושא שיתוף הציבור הקובע, בין היתר, קווים לתהליך שיתוף ציבור בתכניות מפורטות בכלל, ובתכניות התחדשות עירונית בפרט, על פי קריטריונים כגון מיקומן, גודלן, מורכבותן וכדומה. במסגרת שיתוף הציבור יינתן ייצוג לקהילות השונות הרלבנטיות לאזור התכנון וסביבתו. את מסמך המדיניות ניתן יהיה לעדכן מעת לעת, כחלק מתהליך נדרש של שיפור השיתוף והשקיפות הציבורית.
6.16.9	מנגנון ניהול ורישום הוועדה המקומית תסדיר את מנגנון ניהול הרישום של ניווד זכויות בניה למטרות התחדשות עירונית או שימור, אשר יעוגן בתכניות מפורטות.

6.17 הוראות מעבר

6.17.1	כל התכניות שאושרו ונכנסו לתוקף לפני פרסום אישורה של תכנית זו, כולל תכניות שאושרו ממועד הפקדתה של תכנית זו (להלן תכנית מאושרת קודמת), ימשיכו לעמוד בתוקפן, לרבות הוצאת היתרים מכוחן, בכפוף למפורט בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
6.17.2	תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני יום תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו.
6.17.3	שימוש שנעשה כדין ערב אישור תכנית זו, לא יהפוך לשימוש חורג מחמת אישורה של תכנית זו בלבד.

7. ביצוע התכנית

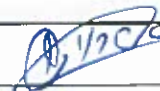
7.1 שלבי ביצוע

שלבי הביצוע של תכנית זו יקבעו על ידי מוסד תכנון.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אהוד יוסטמן	חתימה: 	תאריך: 28.2.19
עורך התכנית	שם: יצחק פרוינד	חתימה: 	תאריך: 27.2.19
	משרד ממשלתי/ רשות מקומית: ועדת היגוי בינמשרדית	מספר תאגיד:	
	פרוינד יצחק – יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	מספר תאגיד: 512414947	