

## מרחב תכנון מקומי חיפה:

### 1. 304-1213156: תכנית להתחדשות בניינית, חיפה

יזם התכנית: ועדה מקומית חיפה, הרשות להתחדשות עירונית

עורכת התכנית: אליהו אברהם דרמן - דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ

מטרת התכנית: 1. תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה והתגוננות אזרחית.  
2. התחדשות עירונית ברמת המגרש הבודד.

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית – המשך דיון

נכחו בדיון: ע. הר – נוי – יועצת שימור מטעם לשכת התכנון, – נכחה דרך אפליקציית zoom.

### רקע:

1. זיהוי ותיאור התכנית: התכנית חלה על כל מרחב חיפה ומתווה שלד סטטוטורי להתחדשות בניינית ברמת המגרש הבודד. מטרתה המרכזית היא יצירת חלופה מודרנית וודאית לתמ"א 38 שפגה, תוך התאמה למאפיינים הטופוגרפיים והאדריכליים של העיר. התכנית מגדירה מסגרת מפורטת (מכוח סעיף 64 לחוק) המאפשרת הוצאת היתרי בנייה במספר מסלולים.
2. בתאריך 23.3.2026 דנה הוועדה המחוזית בעיקרי התכנית, שמעה את עורכי התכנית, נציגי הוועדה המקומית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ודוברים נוספים. במסגרת הדיון נבחנו לעומק המתודולוגיה לקביעת זכויות הבנייה, נספח הקיבולות הבוחן את יכולת הנשיאה של התשתיות העירוניות, וכן היבטי שימור מורכבים במרקמים הוותיקים.
3. דיון זה הינו דיון המשך לקבלת החלטה בתכנית.

### החלטה:

התכנית, שהוגשה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף הוועדה המקומית חיפה, מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נועדה לייצר מסגרת סטטוטורית ארוכת טווח להתחדשות המרקמים הוותיקים בעיר לאחר פקיעתה של התמ"א הארצית. התכנית מציעה מתווה תלת-מסלולי הכולל הריסה ובנייה מחדש, חיזוק ותוספת, או הנחיות מתאריות לאזורים המחייבים תכנון מפורט – ובכך מייצרת ודאות תכנונית וכלכלית המאפשרת את התחדשות העיר חיפה.

הוועדה רואה חשיבות בקידום התכנית, בראש ובראשונה בשל הצורך האסטרטגי במתן מענה לחיזוק מבנים ישנים שאינם עומדים בתקני עמידות בפני רעידות אדמה ובמיגונם באמצעות מרחבים מוגנים (ממ"דים). במציאות הביטחונית והגיאולוגית של חיפה, התחדשות זו מהווה צורך בטיחותי לחוסנה של העיר ולביטחון תושביה. לצד היבטי הבטיחות, התכנית מהווה כלי לציפוף המרקם העירוני הקיים, ניצול מיטבי של משאב הקרקע והגדלת היצע יחידות הדיוור בלב השכונות הוותיקות.

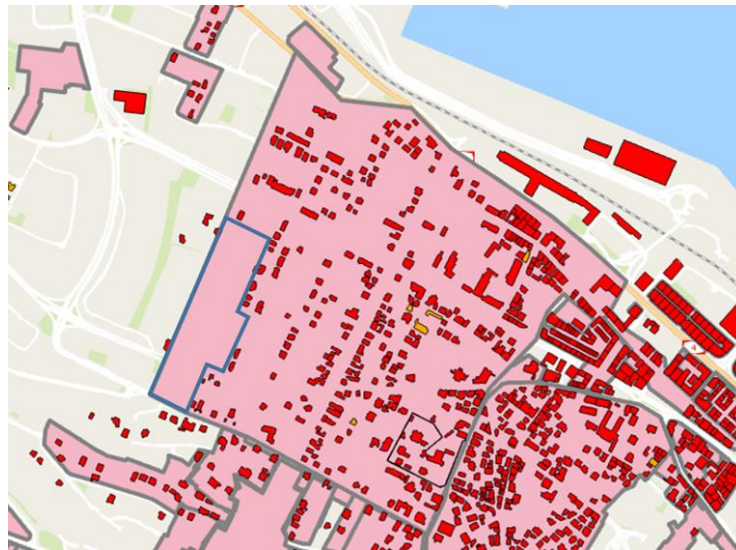
קידומה של התכנית והבשלתה להפקדה הם תולדה של הליך מעמיק שנעשה על ידי עורכי התכנית בשיתוף עיריית חיפה. בדיון שהתקיים בתאריך 23.03.2026 הוצגו התייחסויות עורכי התכנית ונציגי הוועדה המקומית לחוות הדעת התכנונית של לשכת התכנון. במהלך הישיבה גובשו הסכמות רבות, וכן לובנו נושאים אשר נדרשו להכרעה במסגרת החלטה זו.

בבחינת צפיפות המגורים, הוועדה מציינת כי העיר חיפה מתאפיינת במבנה טופוגרפי ומרקמי ייחודי, הכולל שכונות היסטוריות וערכי מורשת בנויה ונופית יוצאי דופן. בשל מאפיינים אלו, והנימוקים המפורטים בסעיף ב' בהחלטה להלן, מרבית שטחי המגורים בעיר אינם עומדים בצפיפות המינימלית הנדרשת לפי תמ"א 35, זאת מתוך הכרח לשמר את אופי המרקמים ואת הממשק הרגיש עם תשתית הרחובות והנוף. יחד עם זאת, התכנית הנוכחית משלימה את מאמצי הציפוף העירוניים, כאשר הציפוף האינטנסיבי מופנה בעיקרו למתחמי התחדשות עירונית רחבי היקף (מסלול מתחמי/פינוי בינוי) אשר לא נכללו במסגרת התכנית הבניינית, ובהם ממומש ניצול קרקע מוגבר ומשמעותי.

לאור האמור, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. תחולה ותחום התכנית:

1. התאמת הקו הכחול ומבני H: התכנית כוללת הוראות לגבי מבני H בכל העיר חיפה, לרבות באזורים מחוץ לקו הכחול של התכנית. הקו הכחול יחול על כל העיר כפי שנדרש על פי החוק וכן על מנת לאפשר הטמעת זכויות למבנים אלה.
2. ודאות במבנים לשימור: לצורך יצירת ודאות תכנונית לגבי תחולת התכנית, רשימת השימור העירונית תצורף כנספח לתכנית. נספח זה יגדיר במפורש את המבנים והאתרים לשימור עליהם הוראות תכנית זו אינן חלות. רשימת השימור תהיה מעודכנת נכון למועד הפקדת התכנית, והיא תכלול מבנים לשימור שנקבעו בסקרים שיושלמו ויאושרו עד מועד ההפקדה, כפי שצוין ע"י נציגי הוועדה המקומית.
3. החרגת אזורים רגישים:
  - 3.1. רחוב יוברט המפרי (בת גלים): יוחרג מהתחולה של התכנית בשל היותו מתחם שימור ייחודי הדורש הוראות פרטניות
  - 3.2. המושבה הגרמנית (מתחם מס' 5): לאור ריבוי מבני השימור, התכנית תחול רק על אזור השיכונים בחלק הדרום-מערבי. בשאר המתחם לא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו. גבולות השטח שהתכנית תחול עליו ידויק בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לסגנון המבנים.
  - להלן סימון סכמטי לאזור ללא מבנים לשימור בדרום מערב המתחם, על רקע שכבת המבנים לשימור לפי מערכת המיפוי העירונית:

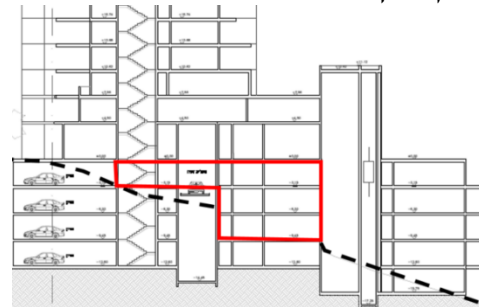


- 3.3. התכנית לא תחול על החלק הצפון מערבי של רח' אלנבי – צפון מערבי מבניין ברח' אלנבי 147.
4. הוראות מעבר: במבנה עם החלטה על אישור היתר בניה מכוח תמ"א 38 טרם הפקדת תכנית זו, תגבר החלטת הוועדה המקומית על תכנית זו. על אף האמור, תתאפשר הקצאת שטחים מסחריים במבנים אלה כמפורט להלן.
5. שינוי החלטות בגין שימושי מסחר ותעסוקה (סעיף 4.1.2 א' 9): קובע כי "תכנית זו תחול על מבנים שהוגשו בגינם בקשות להיתר של תמ"א 38 שבהן התקבלה החלטה חלוטה לעניין תוספת השימוש למסחר ותעסוקה". היות ולא ניתן לשנות החלטות קיימות של הוועדה המקומית ללא בחינה פרטנית של הנכס. יובהר כי במקרים אלה, ניתן יהיה להתאים את שטחי המסחר בהתאם להיקפי הבניה המוצעים בתכנית לשיקול דעת הוועדה המקומית.
6. פתרון חניה למגרש גובל במגרש כלוא: בסעיף 4.1.2 ב' 4 העוסק בפתרון גישה למגרש כלוא ייקבע כי חובה זו תחול רק במקרים בהם המבנה הכלוא אינו פטור מחניה מכוח תכנית אחרת (למשל במבני שימור או בנכסים סמוכי טיילת) וירשם: "למרות האמור לעיל במידה והמגרש הכלוא פתור מחניה, תדרש גישה לרכבי חירום בלבד".

7. תחולה של תכניות מאושרות (סעיף 1.6):
- 7.1. להוסיף את תמ"א/18 ביחס של כפיפות.
  - 7.2. להוסיף את התכניות לתשתית לאומית הבאות: תת"ל/65/ב, תת"ל/18, תת"ל/80/א, תת"ל/130 ותת"ל/131.
  - 7.3. למחוק את תמ"א/34 (שהוחלפה על ידי תמ"א 1).
  - 7.4. להוסיף את תמ"א 13 שינוי 3 (סביבה חופית בחיפה) ביחס של כפיפות.
  - 7.5. להוסיף את תכנית חפ/מק/3002 – (מדידת גובה מבנים) ביחס של שינוי/כפיפות לפי העניין.
  - 7.6. לשנות יחס תכנית חפ/מק/1400 להחלפה או שינוי. בהתייחס לרלוונטיות והשפעת ההנחיות הכלולות בה, כגון הגבלת גובה פרגולות וכד'.
  - 7.7. להוסיף תכנית חפ/1400/שש/1 – ביחס של שינוי.
  - 7.8. חפ/229/5 – היחס לתכנית יהיה של שינוי ולא החלפה על מנת שהתכנית תחול במבנים שלא יוציאו היתר בניה מכוח תכנית זו.
  - 7.9. להוסיף הערה כללית לפיה התכנית משנה כל תכנית מפורטת אחרת שלא נכללה בטבלה.
  - 7.10. תיקבע הוראה כללית לפיה, במגרש שבו תוגש בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו, תכניות מפורטות מאושרות קודמות יבטלו באותו מגרש ויוחלפו בתכנית זו. ויובהר כי לא תותר תוספת שטחי בניה או גובה מכוח תכניות מאושרות קודמות. הוראה זו לא רלוונטית לגבי תכנית גובה מבנים החדשה אשר תהיה ביחס של כפיפות במידה ותאושר לפני תכנית זו כמפורט בהמשך.
- ב. צפיפות ויחידות דיור:
1. הצפיפות המוצעת ביחס לתמ"א 35: התאמה לתמ"א 35: הוועדה קובעת כי הצפיפות המוצעת, גם אם היא נמוכה בערכיה הנומינליים מלוח 1 בתמ"א 35 (עדכון 4), מוצדקת וראויה לסטייה מנימוקים תכנוניים כמפורט להלן:
    - 1.1. צפיפות נטו: החישוב בתמ"א הוא צפיפות "ברוטו", בעוד שהתכנית מקדמת הפקעות משמעותיות לצורכי ציבור (כדוגמת ציר "אחי אילת"). בחינת הניצול בערכי "נטו" גבוהה משמעותית ותואמת באזורים אלה למדיניות הלאומית לציפוף.
    - 1.2. מנגנון "2 כ-1" לדיור מכליל: לעניין חישוב הצפיפות, כל שתי יחידות דיור ששטחן אינו עולה על 50 מ"ר ייחשבו כיחידה אחת. מנגנון זה מבטיח אינטנסיביות שימוש גבוהה ותורם לציפוף יותר גבוה של מספר יחידות הדיור בפועל.
    - 1.3. אילוצים מרקמיים וטופוגרפיים: בחלקים נרחבים מהעיר קיימים אילוצים קשיחים של טופוגרפיה, שימור מורשת בנויה והגבלות גובה לשמירה על קווי ראייה לנוף. באזורים אלו הצפיפות נגזרת מכושר הנשיאה המוגבל של התשתיות ומהצורך לשמור על הזהות האדריכלית הייחודית של חיפה.
    - 1.4. יחס הולם בין נפח ליחיד: התכנית מאפשרת תוספת שטחי בנייה בגין פרמטרים שונים (מגרש פינתי, הקצאת שטח ציבורי מבונה, שימור, פינוי מפגעים וכיו"ב). על מנת לשמור על ניצול קרקע מיטבי ויחס הולם בין נפח הבנייה למספר יחידות הדיור, מספר יחידות הדיור המותרות יגדל באופן יחסי לתוספת השטחים המאושרת, ובכך תושג צפיפות גבוהה יותר מזו המוגדרת כמינימום.
    - 1.5. פינוי בינוי אינטנסיבי במתחמים רבים בעיר: מספר שכונות בעיר שהתכנית לא חלה עליהן, נמצאות באזורים המתאימים לצפיפות גבוהה יותר ועוברות פינוי בינוי עם צפיפות גבוהה מאוד המעלה את הצפיפות הממוצעת בעיר באופן שהיא צפויה לעלות משמעותית מהצפיפות המינימלית שנקבעה בתמ"א. מתחמים כאלה נקבעו באזורים שונים בעיר ובינם השכונות הבאות: נווה דוד, קריית שפרינצק ורמת שאול, קריית אליעזר וקריית אליהו, אזורים בקריית חיים שלא נכללו בתכנית, חלקים מנווה שאנן, האזור הדרומי של שכונת בת גלים וכד'.
  2. עדכון ערכי צפיפות מינימליים: על אף האמור, על מנת לצמצם את הפער מול יעדי הציפוף הארציים, יעודכנו ערכי הצפיפות המינימלית במתחמים הבאים:
    - 2.1. קריית חיים מזרחית: 20 יח"ד לדונם (במקום 19).
    - 2.2. נווה שאנן: 20 יח"ד לדונם (במקום 19).
    - 2.3. חנקין גורדון – 20 יח"ד לדונם (במקום 19).

3. דיור מכליל:
    - 3.1. חישוב צפיפות: תיקבע הוראה רוחבית לכלל המתחמים, לפיה כל שתי יחידות דיור מכליל (בשטח של עד 55 מ"ר ליח"ד) ייספרו כיחידת דיור אחת בחישוב הצפיפות, וזאת עד לתקרה של 20% תוספת מסך יחידות הדיור במגרש.
    - 3.2. שטח יחידות הדיור: השטח המצרפי המקסימלי של שתי יחידות דיור מכליל יהיה 100 מ"ר.
    - 3.3. נספח הקיבולות: ייקבע כי כל שתי יחידות קטנות מאוד יחושבו כיחידה אחת גם בחישוב הקיבולת המקסימלית לצורך מענה נדרש של התשתיות בשכונה.
  4. התאמת יחידות הדיור לתוספת שטחי הבניה: התכנית מאפשרת תוספת שטחי בנייה בגין פרמטרים שונים (מגרש פינתי, הקצאת שטח ציבורי מבונה, שימור, פינוי מפגעים וכיו"ב). ייקבע מנגנון לפיו מספר יחידות הדיור המותרות (מעל המינימום) יגדל באופן יחסי לתוספת השטחים המאושרת, על מנת לשמור על יחס הולם בין נפח הבנייה למספר יחידות הדיור.
  5. תמהיל יח"ד: התכנית קובעת כי 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות או דיור מכליל. תמ"א 35 קובעת היקף מינימלי של דיור מכליל עם אפשרות להגדלת שטח זה מנימוקים שיירשמו. ייקבע היקף מינימלי של דיור מכליל (עד 50 מ"ר) בהתאם למסמך המדיניות העירוני בהפרדה מהדירות הקטנות (עד 80 מ"ר). בכל אופן, היקף היחידות הקטנות והדיור מכליל (קטנות מאוד) לא יפחת מ- 25% מסך יח"ד במגרש. ככל שעד החלטה באישור התכנית, מסמך המדיניות יעודכן, הנושא יובא לדיון בפני הוועדה טרם מתן תוקף לתכנית.
  6. דיוריות: התכנית מאפשרת דיוריות אך ורק במגרשים בהם מתקבל גודל יחידת דיור ממוצע של מעל 120 מ"ר ליח"ד וללא הגבלה במגרשים אלה. יתאפשרו דיוריות ב- 30% מהדירות הגדולות מ- 120 מ"ר בכל הפרויקטים ללא הבדלה.
  7. דב"י: הובהר במהלך הדיון כי הנושא נמצא בשלבי הכנת מדיניות מסודרת בנושא, וכי דיור בהישג יד יקודם בוועדה המקומית מעבר לשטחי הבניה בתכנית הבניינית במסגרת תכנית מפורטות. על כן, התכנית לא תכלול הנחיות בנושא דב"י.
  8. מס' יח"ד במסלול חיזוק: התכנית קובעת כי "מס' יח"ד יהיה עפ"י מספר יח"ד הקיים בקומה טיפוסית כפול מספר הקומות המותרות בטבלת הזכויות" – המספר יותאם למספר קומות אחיד כפי שנקבע בתכנית חפ/מק/3002 כמפורט בהמשך.
- ג. זכויות בניה ושימושים:
1. גמישות בשטחי בניה מרביים: בחלק מהאזורים, שטחי הבנייה המוצעים לא יאפשרו מיצוי מלא של פוטנציאל הנפחים המתאפשרים עקב מגבלות הבנייה וקווי הבניין במיוחד ביחס למקרים ייחודיים (למשל, מרווחים מאושרים מצומצמים בשכונת הדר, ניצול אחר של מגרש משופע וכד').
  2. תכנית המתאר הכוללנית אינה מאפשר תוספת כלשהי בחלק מהמתחמים, כמו שכונת הדר וציר הרכס, ומאפשרת תוספת של 15% בלבד לרווחת הדיירים במרבית אזורי העיר ללא תוספת יחידות דיור.
    - על מנת שלוועדה המקומית תהיה אפשרות לבחון מקרים ייחודיים בהם יהיה ניתן להוסיף שטחי בניה, התכנית תאפשר לוועדה המקומית גמישות לתוספת של 20% משטחי הבניה ומספר יחידות הדיור שנקבעו בתכנית ובתנאי כי לתכנית תהיה תרומה ציבורית נוספת.
    - 2.1. תמריצי הקצאה ציבורית וחובת מימוש: במטרה להבטיח מענה פרוגרמטי הולם, הקצאת שטחי ציבור בתכנית זו תתבצע לפי המנגנון הבא:
      - א) חובת הקצאה ומינימום:
        - (א) מעל 2.5 דונם: חובה להקצות שטח המאפשר הקמת 3 גני ילדים (מבונה + חצרות).
        - (ב) מעל 1.2 דונם: חובה להקצות שטח המאפשר הקמת 2 גני ילדים (מבונה + חצרות).
        - (ג) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת הקצאה של שטח ציבורי, בשל מענה קיים של שטחי ציבור בסביבה או מניעה פיזית מוכחת תוך צמצום התמורות בהתאם ליחס המפורט בהמשך.
        - (ד) מתחת ל-1.2 דונם: הקצאה וולונטרית בכפוף לאישור פרוגרמטי של מהנדס העיר.
        - (ה) תנאי סף: שטח מבונה ציבורי לא יפחת מ-200 מ"ר.
      - 2.2. הגדרת התמורה (ערך בסיס):
        - (א) הקצאת שטח המאפשר 2 גני ילדים (כ-260 מ"ר בנוי וכ-325 מ"ר חצר) מזכה בתוספת של 10% מסך השטח הסחיר המותר במגרש עבור השטחים הסחירים.
        - (ב) כל הקצאה לצרכי ציבור אחרת תחושב באופן יחסי לערך בסיס זה, לפי יחס המרה של 1 מ"ר בנוי ציבורי 2.5 מ"ר חצר.

- ג) תקרה: תוספת הזכויות המקסימלית לשטחים סחירים לא תעלה על 10%, גם במגרשים הגדולים המחויבים בהקצאה רחבה יותר.
- 2.3. המרת חצר לשטח מבונה: במקרים של מניעה טופוגרפית או תכנונית להקצאת חצרות, תתאפשר המרת שטחי החצר בשטח מבונה נוסף (לשימושים ציבוריים שאינם נדרשים לחצר גדולה) ביחס של 2.5 מ"ר חצר ל-1 מ"ר מבונה עיקרי.
- התאמת שטחי המיגון (ממ"ד): לאור שינויי החקיקה האחרונים והנחיות פיקוד העורף להגדלת שטחי הממ"דים, יש לעדכן את הוראות התכנית המאפשרות כיום 12 מ"ר בלבד, ולהתאימן לתוספת של 3 נוספים (בהתאם לגודל הדירה) לכל יחידת דיור בגין צורכי מיגון ובתנאי כי הגדלת השטח מתאפשרת במסגרת קווי הבניין המאושרים.
4. עקרון מיצוי יחסי של זכויות וצפיפות: על מנת להבטיח ניצול מיטבי של משאב הקרקע ומניעת יצירת יחידות דיור בשטחים חריגים על חשבון הציפוף העירוני, ייקבע מנגנון של מתאם חובה בין שטחי הבנייה למספר יחידות הדיור:
- 4.1. התניית זכויות בציפוף: תנאי למתן היתר בנייה למימוש סל הזכויות המקסימלי בתכנית זו יהיה עמידה במלוא הצפיפות המותרת למגרש.
- 4.2. מימוש חלקי: ככל שמבוקש היתר לכמות קטנה יותר מהצפיפות המתאפשרת בחלקה, תוצג אפשרות למימוש מלא של יחידות הדיור המתאפשרות במגרש.
5. שטחים למרפסות בדיור מכליל: לעניין דיור מכליל (שתי יחיד קטנות מאוד במקום אחת), שטח המרפסת בבניין יחושב לפי מחצית מרפסת (9 מ"ר לכל יחידה).
6. תוספת שטחי בניה במגרש פינתי ודו-חזיתי: תוספת 5% לשטחי הבניה במגרש פינתי תחול גם על מגרשים הממוקמים בין שני רחובות מקבילים. מגרשים אלו, הנדרשים לשתי חזיתות קדמיות ללא מרווח אחורי, מאפשרים ניצול יעיל יותר של הקרקע ומצדיקים תמריץ שטח בהתאם.
7. שטחי חניה עיליים מתחת לכניסה הקובעת: בנוסף לשטחי הבניה העיליים שנקבעו בתכנית, בהתאם לסעיף 6.1 (1.4), התכנית מאפשרת שטחי בניה תת קרקעיים בהיקף של 255% משטח המגרש. כמו כן, התכנית מאפשרת תוספת של 50 מ"ר לכל חניה בפרויקט בתנאי שאינם נצפים מהרחוב.
- יובהר כי התוספת של 50 מ"ר עבור חניה תחול אך ורק על חניות עיליות הנדרשות בשל אילוצי טופוגרפיה או עבור שטחי רמפות, ולא באופן גורף לכל חניה בפרויקט. שטחים אלו יתאפשרו גם לטובת מחסנים או שטחים משותפים לרווחת הדיירים, בכפוף לכך שאינם נצפים מהרחוב.
- להלן חתך לדוגמא:



8. ניוד זכויות: יש לקבוע כי ניוד זכויות ממבנים שיזוהו כמבנים לשימור ייבחר אל מול מגבלות הגובה והתכסית שנקבעו בתכנית זו, כדי למנוע חריגות נפחיות במגרשים הקולטים.
9. התניה באזורים רגישים: זכויות הבניה במבנים שהומלצו כמבנים בעלי ערכים לשימור במסגרת סקרי השימור העירוניים שבוצעו אך טרם אושרו יהיו זכויות מותנות כפי שמפורט בסעיף שימור להלן.
10. עירוב שימושים:
- 10.1. תמריץ לתעסוקה: במגרשים לאורך רחוב עירוני מיוחד, תתאפשר במסגרת תכנית מפורטת, הגדלה של שטחי מסחר בקומת הקרקע וכן הוספת או המרת שטחים לטובת תעסוקה ב-3 הקומות שמעליה במסגרת תכנית בסמכות מקומית ובתנאי שנפחי הבניה יותאמו למגבלות הבניה בתכנית.
- 10.2. מיקוד בקומת הרחוב: לאורך רחובות עירוניים, במקומות בהם השטחים הסחירים שלא לטובת מגורים הינם 20% בלבד, יתאפשר שימוש מסחרי עם חזית פעילה (כולל שירותים אישיים ומרפאות) במפלס הרחוב ולא שימוש של משרדים וכו'. הוועדה

- המקומית תוכל לאשר שימושים של תעסוקה בתנאי שהם לא משנים את אופי הרחוב.
- 10.3. גמישות בשימושים: הרחבת הוראת ה-15% מסך השטחים לטובת מסחר בכלל המתחמים, כך שתאפשר גם שימושי תעסוקה ומשרדים.
11. טבלת זכויות הבניה:
- 11.1. שקיפות בטבלה: טבלת זכויות הבניה תכלול/ תפנה לכלל שטחי הבניה האפשריים בתכנית (כולל תוספת בגין שימור, שטחי ציבור וכו'). תבחן העברת כלל הסעיפים התוספתיים לתחתית הטבלה.
- 11.2. היררכיה: התכנית קובעת שטבלת הזכויות תגבר על הוראות אחרות בתכנית, לרבות הוראות המתחמים אשר מייצגות את הניתוח המרקמי המדויק, ההוראה תועבר להתייחסות היועמ"ש ותתוקן לפי הנחיות.
12. סל שימושים ציבוריים: הגדרת השימושים הציבוריים המתאפשרים לפי סל השימושים הנדרשים באופן הבא: שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות, קהילה, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה.
13. הוראות נוספות:
- 13.1. בסעיף 6.1, סעיף קטן 1.1, תוסף המילה "מגורים" לאחר המילה "מגרש", על מנת להבטיח שזכויות הבניה יחושבו משטח החלקה למגורים ללא שצ"פ/שפ"פ המשוך לה כמו במקרים רבים במגרשי וואדי.
- 13.2. בסעיף 6.1, סעיף 1 זכויות בניה, סעיף קטן 1.3 בנושא זכויות בניה עבור שימושי מסחר, יש לשנות ניסוח ולהוסיף את המילה "עד" 15% מסה"כ שטח הבניה המירבי.
- ד. בינוי:
1. הנחיות גובה וסנכרון סטטוטורי על פי תכנית 304-1266535 (הלך: חפ/מק/3002):
- 1.1. על מנת לייצר שפה תכנונית אחידה וודאות למגישי בקשות להיתר, התכנית תפנה לתכנית חפ/מק/3002 אשר הוחלט לאשרה. יש לבצע התאמה מלאה של מסמכי התכנית בהתאם אליה.
- 1.2. תקרת בינוי: יש להטמיע את עקרון "תקרת הבינוי" (קו מקביל לפני הקרקע הטבעית), במטרה להבטיח דירוג נפחים המכבד את הטופוגרפיה ומונע יצירת מבנים מאסיביים החוסמים מבטים
2. היחס בין בינוי לוואדיות: במגרשים הגובלים בוואדיות - יש לקבוע הוראות דירוג בבינוי, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות לתמ"א 38 בחיפה בהנחיית לשכת התכנון.
3. הגבלת גובה קומת מסד: על מנת למנוע יצירת "קירות" אטומים וגבוהים במפלס הרחוב והחצר, תתווסף מגבלה לגובה קומת המסד (ההפרש המקסימלי בין רצפת קומת המגורים התחתונה לבין פני הקרקע הטבעית) בהתאם לתכנית חפ/מק/3002.
4. תקרת מרתפים: על מנת למנוע מצב לפיו בניה נחשבת כמרתף לאחר שינוי תוואי הקרקע, גובה תקרת מרתף תיקבע ביחס לקרקע סופית ולא קרקע טבעית כפי שנקבע בתכנית חפ/מק/3002.
5. פריסת מבנים ואגפים במגרש:
- 5.1. החרגה נקודתית: סעיף 4.1.2 ד' קובע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנים. מוצע לאפשר צמצום של מרחק זה ל-6 מ' (במקום החרגה של 20%) במקרים נקודתיים כגון מרחק בין פינות מבנה.
- 5.2. המרחק בין מבנים לא יפחת מ-6 מ' כולל מרפסות.
- 5.2. ביטול מגבלה בתוואי שטח: תבוטל מגבלת המרחק בין מבנים/אגפים במקרים בהם אחת החזיתות גובלת בקרקע טבעית, קירות תמך או קומות חניה עורפיות שאינן כוללות פתחים למגורים.
- 5.3. חלוקה לשני מבנים/אגפים עבור מגרשים יורדים תחול על כל המגרשים הגדולים בעיר ולא רק על מגרש משופע יורד.
6. הרחבות במסלול חיזוק: התכנית מאפשרת תוספת בנייה מעל המבנה או באגף נפרד. יובהר (בסעיף 4.1.2 ו'2) כי תוספת זו כוללת גם את הרחבת הקומות הקיימות כחלק אינטגרלי מהמבנה, ולא רק כתוספת חיצונית או אגף מנותק.
7. מיקום עמודים: בהמשך לסעיף הקודם, יובהר כי העמודים התומכים בקומות החדשות יוכלו להשתלב כחלק אינטגרלי מהרחבות הבנייה המוצעות, ולא יחויבו בהכרח להיות "צמודים לקירות המבנה" הקיים באופן שפוגע בתפקוד האדריכלי של ההרחבה.

8. בינוי במוקדים המשיקים לרחובות משניים: התכנית קובעת כי "גובה קומות במבנים הפונים לרחובות משניים יהיה בהתאם לגובה המותר בטבלת הזכויות לאותו אזור (סעיף 6.11 ס"ק 3.10).
- יובהר כי מדובר בגובה הבניה הפונה לרחובות משניים ולא גובה כל הבנייה במגרש, באופן שיאפשרו נסיגות להתאמת המבנה לשני האזורים. כמו כן, יש להבהיר כי מדובר במס' הקומות ולא גובה קומות.
9. בהירות בעיקרי התכנית: יש לציין במפורש בפרק "עיקרי התכנית" כי התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת גובה ומספר קומות.
- ה. קווי בניין:
1. קו בניין קדמי ומרפסות: תתאפשר הקמת מרפסות המגיעות עד לקו בניין 0, או בולטות מעבר לגבול המגרש לכיוון המרחב הציבורי (באזורים הרלוונטים להתאמת הבניה למאפייני הרחוב). האפשרות תחול מעל קומה שניה באופן שלא תפגע באפשרות של נטיעת עצים. ייבחנו מול לשכת התכנון אזורים מיוחדים שהוראה זו לא תחול בהם לאור מאפייני הבינוי. במקרים בהם בתחום המגרש ישנה מדרכה וזכות מעבר בפועל, קו הבנין לא יעבור את קו הבינוי הקיים.
2. בליטת מרפסות: תתאפשר בליטה של 2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי הקטן מביניהם.
3. חריגות ממ"ד לקו בניין צדי: הקמת ממ"ד בבליטה של עד 1.2 מ' מגבול המגרש הצדי תתאפשר רק בתנאי שמיקומו יהיה בעומק של 3 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי (ליצירת נסיגה מהחזית). תתאפשר חריגה מהוראה זו, קטנה ככל הניתן, באישור מהנדס העיר ככל שיוכח שהדבר אינו אפשרי בגלל מאפייני המגרש.
- החרגה: בליטה זו לא תחול באזורים בעלי רגישות תכנונית, אדריכלית או נופית גבוהה במיוחד, כגון לאורך טיילת בת גלים ודרך אלנבי, כדי למנוע פגיעה בחזיתות הרחוב הייחודיות.
- הוראה זו והמגבלות במיקום הממ"ד ייבחנו מול היועמ"ש לוועדה המחוזית ביחס לתמ"א/40/א/1. ככל שהתמ"א לא מאפשרת את המגבלות הנ"ל, יוטמעו הוראות התמ"א.
4. הקמת ממ"דים בקיר משותף: ביחס להוראה המאפשרת הקמת ממ"דים על קיר משותף בין שני מגרשים גובלים: במרחב השכונות הוותיקות, אפשרות זו תוגבל למבנים קיימים הכוללים כבר קיר משותף, או למקרים בהם הממ"דים ממוקמים בחלק העורפי של המרווח הצדי (במרחק שאינו פוחת ממחצית עומק המגרש), וזאת כדי למנוע יצירת חזיתות אטומות ומסיביות לכיוון הרחוב.
- תתאפשר הקלה מהוראה זו באישור הוועדה המקומית אם יוכח שאין פתרון אחר או שפתרון זה משפר את התכנון ובתנאי שבניה זו לא תשנה את אופיו של הרחוב.
5. מרחקים בין מבנים ואגפים: הוראות התכנית קובעות מרחקים של 8 מ' (למבנים עד 10 קומות) ו-15 מ' (מעל 10 קומות). נדרש לייצר מנגנון למרחק ממבנים מעל 10 ק' כלהלן:
- 5.1. מרחק בין מבנה של מעל 10 קומות למבנה אחר יהיה לכל הפחות 8 מ' עד קומה 6 ולכל הפחות 15 מ' מעל קומה 6 לפי הבניה המיועדת לתכנון לפי התכנון במגרש השכן.
- 5.2. קווי בניין למגדלים יתוקנו בהתאם.
- ו. מרווחים, סביבה ופיתוח:
1. שטחים משותפים ומענה לצורכי דיירים:
- לאור תוספת יחידות הדיור המשמעותית והמחסור בשטחי ציבור בשכונות הוותיקות (כדוגמת כרמליה/כרמל מערבי), נדרש מענה משלים בתחום המגרש. על כן, ייקבעו ההוראות הבאות במתחמים הרלוונטיים לפי נספח הקיבולות:
- 1.1. שטחי חוץ - תיקבע חובה להקצאת שטחים פתוחים משותפים במפלס הקרקע או על הגגות (שטחי פנאי פתוחים) לפי 3 מ"ר לתושב, כפי שהוצע במהלך הדיון.
- 1.2. מעל 40% מימוש בשכונות בעייתיות (כגון: כרמליה וכרמל מערבי) יותנו בהקצאה של שצ"פ מספק, או בדיקה המציגה שיש מענה מספק בנושא שטחים פתחים. פתרונות לשטחים פתוחים יוכלו להיות גם על ידי שטחים פתוחים פרטיים שיסומנו בזיקת הנאה וחלופות באיכות זהה לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- 1.3. שטחים מבונים: תיקבע חובת הקצאת חללים משותפים מבונים (לובי מורחב, מועדון דיירים). יתאפשר מיקום חללים אלו או חלקם בתת-הקרקע כך שיוכלו לשמש גם כמרחבי שירות מוגנים בעת חירום.
2. קו בניין אחורי במגרשים הגובלים בוואדי:
- 2.1. קו הבנין יהיה עפ"י המאושר ולא יפחת מ-6.5 מטר.

- 2.2. במגרשים גדולים ובמגרשים שמרחקם האופקי מציר הוואדי הינו פחות מ- 100 מ', קו בנין אחורי יהיה 10 מ' או קו הבינוי המאושר, הגדול מביניהם.
  - 2.3. על אף האמור, במגרשים לא עמוקים (מרחק בין גבול מגרש קדמי לאחורי פחות מ- 70 מ') רשאית הוועדה המקומית לאשר קו בניין מצומצם יותר, אך לא פחות מ 6.5 מ' מנימוקים שיירשמו.
  3. קיר תומך לכיוון וואדי: קיר תמך בגבול מגרש אחורי בואדי, יוקם בתחום המגרש במרחק של 2.5 מ'. במגרשים בהם קווי הבניין הינו מעל 10 מ', הקיר התומך ייבנה במרחק של 4 מ' מהגבול האחורי של המגרש.
  4. שטח פנוי מעל ובתת הקרקע: התכנית מחייבת כי לפחות מחצית משטח המרווח הקדמי יהיה פנוי מבניה. יש להבהיר כי השטח יהיה פנוי מעל ומתת הקרקע מבניה וכן ממתקנים לרבות חדרי אשפה, תשתיות, חניה וכיו"ב.
  5. מרווח צדי הפונה לשביל מדרגות: התכנית קובעת כי שטח זה "ישמר פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע. למעט במקרים חריגים, רמפת גישה לחניה.....". במגרשים הצמודים למדרגות ציבוריות בשכונות הוותיקות, הנושא יובא לדיון בוועדת השימור לפני החלטה בבקשה ויאושר בוועדה המקומית.
  6. בדיקות מיקרו-אקלים בבנייה גבוהה: במבנים מעל 15 קומות, תנאי בהליך הרישוי יהיה עריכת בדיקת מיקרו-אקלים. הבדיקה תבחן את השפעת המגדל על משטר הרוחות והצללות, ותקבע הנחיות לתכנית ומיקום המבנה לצורך מיתון השפעות אלו על המרחב הציבורי.
  7. הגדרת "צירים ירוקים היסטוריים": יוגדרו צירים ירוקים היסטוריים (רחובות בעלי איכויות נופיות גבוהות במיוחד) בהתבסס על סקרים קיימים, ועל מיפוי נתוני צמחייה ומדד כיסוי צמרות ברחובות של המרכז למיפוי ישראל.
  - במגרשים לאורך הצירים הירוקים, תיבחן במסגרת הרישוי שמירה קפדנית יותר על העצים הקיימים הן במרחב הציבורי והן בתחום מגרשי המגורים, וכן שמירה על מבטים קיימים דרך המרווחים הצידיים אל הנוף, ככל שקיימים.
  8. הגבלת הצמדות בקומת הקרקע: לא תותר הצמדת חצרות/ שטחי חוץ במרווח הקדמי הפונה לרחוב ו/או לשבילי מדרגות ציבוריים אלא אם כן ההצמדה קיימת בהיתר.
  - על אף האמור, במקומות שבהם המרווח הקדמי הינו מעל 9 מ', תותר הצמדת חצרות בתנאי כי ישמרו לפחות 5 מטרים פנויים כלפי הרחוב.
- ז. תנועה וחניה:
1. תכנית אב לתחבורה: תכניות אב לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים אינן עדכניות ביחס להיקפי תוספות יחידות הדיור המוצעות בתכנית, תנאי למתן היתר בניה מעל 500 יח"ד בכל מתחם לפי התכנית יהיה אישור תכנית אב לתח"צ ואופניים עדכניים וקביעת שלביות מעודכנת בהתאם.
  2. תקן חניה:
    - 2.1. התכנית מאפשרת קביעת תקן חניה לפי תקן תקף לרבות תקן מרבי של 2 חניות ליח"ד. על מנת לאפשר את היקפי יחידות הדיור הגבוהים המוצעים בתכנית, מוצע להגביל את היקף החניות במיוחד באזורים מוטי תח"צ או לכל הפחות לקבוע הנחיות לעידוד שימוש ברף המינימלי של תקני החניה לפי אזור א ביישוב עם מתע"ן בתקנות החניה.
    - 2.2. התכנית קובעת כי בסמכות הוועדה המקומית להחליט לאשר תקן חניה מופחת לאחר שעמדה בפניה חוות דעת מהנדס העיר במקרים מסוימים.
    - יש לקבוע הוראות המתעדפות צמצום תקן החניה במקרים של אזורים מוטי תח"צ וצירים ראשיים, מי תהום גבוהים, מקומות עם עצים בוגרים בעלי ערך נופי גובה ולגבי דיור מכליל - מחצית מתקן החניה שייקבע לדירה רגילה בבניין.
  3. מיקום החניות:
    - 3.1. התכנית מאפשרת קומות חניה מתחת לקרקע טבעית במגרש עולה, בכל תחום המגרש. לאור מצבים בהם הכביש עצמו עלול להיות נמוך מהקרקע הטבעית, יש להבהיר כי חניה כזו תתאפשר מתחת לקרקע טבעית ומתוכננת.
    - 3.2. מוצע להדגיש כי במגרש עולה החניה שמעל מפלס הרחוב תהיה בחלק האחורי של המגרש (למשל בסעיף 6.3 3.2.2 ב). ובמגרש יורד עד למפלס קומת המגורים התחתונה תהיה בחלק הקדמי של המגרש (למשל בסעיף 6.4 4.1.3 ב) ונסתרת מהרחוב.
    - 3.3. במגרש יורד, התכנית מאפשרת חניה מקורה במרווחים, במרחק של כמחצית אורך המגרש מדוד מקו הרחוב, על מנת להותיר שטח פנוי לשתילת עצים בוגרים על קרקע טבעית כלפי הרחוב. יש להבהיר הוראה זו ולהתאים את מיקום החניה בדומה למרווח הקדמי.

- 3.4. סעיף 6.4.2 מאפשר חניה עילית במפלס הרחוב בתוך הבניין במגרש יורד. ככלל, החזית לרחוב תיועד לשימושים פעילים ולא תותר בה חניה, אלא במקרים של אילוץ טופוגרפי או הנדסי מוכח ובאישור הועדה המקומית, וזאת בתנאי שהחניה תמוקם בתחום קווי הבניין, תוצנע ככל הניתן ותעוצב במופע אדריכלי ונופי איכותי.
4. חניה במבני H: במבני H במסלול חיזוק, התכנית קובעת כי החניה תתאפשר במבנה נפרד. יש להבהיר כי מדובר בבניה בתת הקרקע.
5. חניה עילית במגרש שטוח:
- 5.1. התכנית מאפשרת חניה עילית במגרשים שטוחים בתנאים בהתחשב במי תהום. יש לציין כי הוראה זו תחול בשכונות בת גלים וקריית חיים בלבד.
- 5.2. במקרים אלה, התכנית מאפשרת חניה עילית בעורף המגרש וכן כשטח עילי מבונה כחלק מהבניין. יש להבהיר כי במקרים אלה החניה תהיה על חשבון השטחים העיליים בטבלה 5 ללא תוספת שטחים בגין חניות אלה. ניתן לאפשר תוספת מידתית לטובת חניה לשטחים עיליים תוך הגדלת תכסית קומת הקרקע, ללא שינוי בנפח הכללי של הבניין.
- 5.3. על מנת לאפשר גמישות לחניה עילית במקרים אלה, חניה עילית לא מבונה תתאפשר בעורף המגרש וכן בכל החצי העורפי של המגרש (חלק מהמרווחים הצידיים הרחוקים מהרחוב).
6. חניון משותף:
- 6.1. התכנית קובעת כי (סעיף 6.4.6) במגרשים אשר רוחב החזית שלהם כלפי הרחוב הוא 18 מ' ומטה, אשר אינם עומדים בהוראות לשמירה על מרווחים עפ"י תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש פתרון כניסה לחניה משותף עם המגרש השכן. הוראה זו תחול גם על מגרשים הגובלים עם מגרשים עם חזית רחוב צרה. כמו כן, במקרה שלא ניתן לאפשר חניון משותף עם מגרש שכן, או במקרים שמדובר בטיוב התכנון, תוטמע הוראה המאפשרת לוועדה המקומית גמישות בהקצאת מרווח צדי ללא בינוי בתת הקרקע בתנאים.
7. איחוד מגרשים:
- תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור חניון משותף לשני מגרשים כפי שנקבע בהוראות התכנית לטובת איחוד מגרשים בתת"ק המייצרים חניה משותפת עם כניסה ויציאה אחת בלבד.
- באיחוד חלקות במרחב השכונות הוותיקות יישמרו קווי הבניין העיליים והמרווחים העיליים לפי התכנית כמפורט בהמשך בהתייחסויות למתחמים.
- ח. הגדרות:
1. דיור מכליל: הגבלת שטח מרבי של דיור מכליל ל-50 מ"ר כך שהשטח יאפשר דירות של שני חדרים בלבד.
2. מבני H: מוצע להבהיר שמדובר במבנים של בניה רוויה.
3. מגרש דגל: להבהיר אם הגישה למגרש תהיה בהכרח דרך שביל.
4. מגרש משופע ומגרש שטוח: יותאמו לתכנית חפ/מק/3002.
5. קומה מורחבת: ההגדרה תתייחס לשטחי ממ"ד בהתאם לתיקונים החדשים בחוק המאפשרים את הרחבתו ב-6 מ"ר נוספים במסגרת מגבלות הבניה.
6. יש להוסיף הגדרה של דיורית.
7. קרקע טבעית: הגדרת קרקע טבעית תותאם לתכנית חפ/מק/3002 ותתייחס למצבים שהקרקע הקיימת נחפרה ע"י אדם. באופן שיאפשר לוועדה המקומית לאשר קרקע טבעית "משוחזרת" בהתייחס למגרשים הקיימים בסביבה.
8. מבנה בעל ערכים לשימור: מבנה המסומן כמבנה בעל ערכים לשימור אשר זוהה במסגרת סקר לשימור ולא נמצא ברשימת השימור העירונית המצורפת לתכנית זו.
- ט. שימור
- 1.ט. סקרי שימור והוראות למבנים בעלי ערכים לשימור:
- (א) למסמכי התכנית תצורף מפה שמציגה את האזורים בהם יש סקרים מאושרים, אזורים בהם יש סקרים בהכנה (שטרם אושרו) ואזורים שיש סקרים שלא אושרו.
- (ב) אזורים עם סקרי שימור מאושרים – מבנים שנמצאו לשימור נכללים ברשימת השימור העירונית ועל כן יוחרגו מהתכנית.
- (ג) באזורים בהם סקרי השימור העירוניים בוצעו אך טרם אושרו:
- מבנים שהומלצו כמבנים בעלי ערכים לשימור יסומנו בתכנית וייכללו ברשימת גושים וחלקות שתצורף למסמכי התכנית.

- מימוש זכויות הבנייה יהיה מותנה באישור פרטני של הוועדה המקומית, לאחר השלמת תיעוד, הצגת המלצת ועדת השימור העירונית ובחינת ההשלכות על הערכים המרקמיים בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לשימור, ועד להשלמתו בהתאם למסמך המדיניות החלקי לשימור.
  - הוועדה המקומית תוכל לסרב להתחדשות במסלול הריסה ובניה מחדש וכן לסרב לתוספת זכויות בניה, במלואן או בחלקן.
  - גובה, שטחי הבניה ומספר יחיד במבנים הנ"ל יותאמו עד להפקדת התכנית להמלצות סקרי השימור ככל הניתן באופן שיצמצם את שיקול הדעת של הוועדה המקומית במבנים אלה בשלב הרישוי. כמו כן, תיבחן התחולה על מבנים מסוימים אשר ערכי השימור שלהם אינה מאפשרת תגבור זכויות בניה.
- התכנית תובא לעדכון חברי הוועדה בעניין סעיף זה.**
- הוועדה קוראת לועדה המקומית לפעול בהקדם לאישור הסקרים שכבר הוכנו ולצמצם ככל הניתן את המבנים עליהם יחולו ההוראות לעיל.
- ד) שכונת נווה שאנן – לשכונה אושר סקר שימור לפני כ- 15 שנה, המבנים שזוהו בסקר נכללו ברשימת השימור העירונית והתכנית לא תחול עליהם. עיריית חיפה תעביר התייחסות לגבי מבנים נוספים שיזוהו כמבנים בעלי ערכים לשימור טרם הפקדת התכנית. ככל שיזוהו מבנים כאלה, סעיף ג לעיל יחול עליהם.
- ט.2. על בקשה להיתר במרחב השכונות הוותיקות יחולו הנחיות מסמך המדיניות העירונית לשימור.
- ט.3. מתחמים לשימור: ככל שיידרש, ידויקו המתחמים שיסומנו לשימור בתיאום עם לשכת התכנון ובחינת התאמת שטחי והוראות הבניה בהתאם.
- ט.4. נספח השימור לתכנית יצורף כנספח רקע לתכנית. המסמך והוראות השימור בתכנית יעודכנו בתיאום עם יועצת השימור ולשכת התכנון.
- י. פרוגרמה ותשתיות:
1. נספח הפרוגרמה המעודכן יצורף למסמכי התכנית כנספח רקע.
  2. תשתיות - יש לקבל התייחסות עדכנית של משרד הבריאות ותאגיד מי כרמל לנספח הקיבולות המעודכן.
  3. נספח הקיבולות יעודכן כך ששכונות לאורך ציר הרכס במתחם 8, יפוצלו לשני אזורי קיבולת: סמוכים לציר ואזור השכונה המלא. וזאת כדי לדייק את הקיבולת האפשרית בכל שכונה ושכונה בהתאם להמלצות פרוגרמה ותנועה.
  4. מעמד נספח הקיבולות – התכנית קובעת כי היתר בניה יהיה כפוף לנספח הקיבולות (סעיף 7.1). יש להטמיע את ההערות המחייבות בהוראות התכנית או לחלופין, לקבוע כי נספח הקיבולות יהיה מחייב בפרק הרלוונטי. טיפול בנושא זה ייקבע בהנחיית לשכת התכנון.
- יא. תמ"אות, תת"לים והוראות חוק:
1. תמ"א 18 – יש להטמיע הנחיות בעניין מרחק מתחנות תדלוק בהתאם להוראות התמ"א.
  2. תמ"א 1:
  - 2.1. יש להתאים את ההנחיות בנושא נגר עילי בהתאם להנחיות המעודכנות בתמ"א 1 – פרק המים כמקובל בתכניות בנייניות כפי שהוצע במהלך הדיון.
  - 2.2. חלק מתחום התכנית כלול בתחום אזור רגיש להחדרת מי נגר. יש להעביר את התכנית להתייחסות רשות המים.
  - 2.3. פרק נחלים (פשט הצפה) – יש להטמיע הוראות בעניין אמצעים להגנה מפני הצפות, באזורים הכלולים באזור פשט הצפה.
  3. תת"ל 80 א – התכנית חלה בתחום תכנית תת"ל 80 א. יש להעביר את התכנית לקבלת התייחסות רת"א.
  4. תת"ל 65 ב – התכנית חלה בתחומי המגבלות של התת"ל ומעל רצועת התכנון של מנהרות הרכבת. יש להעביר את המסמכים לקבל התייחסות רכבת ישראל.
  5. רדיוסי מגן – התכנית חלה בתחום רדיוסי מגן. יש להעביר את המסמכים להתייחסות משרד הבריאות.
  6. שטח התכנית נכלל בתחומי אתרי עתיקות. יש להעביר את התכנית להתייחסות רשות העתיקות.
  7. סביבה חופית – התכנית תועבר לאישור הולחו"ף טרם הפקדתה.
  8. אזור החיץ: יש לקיים התייעצות עם משרד החינוך לפי סעיף 99 לחוק התכנון והבניה לעניין אזור החיץ של אתר מורשת עולמית 'האתרים הקדושים לבהאים' הנמצא בתחום התכנית המוצעת.

9. כמו כן, יש להעביר את התכנית לקבלת התייחסות נציגי הבהאים.
9. התייחסויות לתכנית לפי החלטה זו יתקבלו בתוך 45 ימים. ככל שלא יתקבלו התייחסויות מגוף מסוים בתקופה זה, הדבר ייראה שאין לגוף זה הערות לתכנית.
- יב. תכנון חושב רישוי:
1. מחיקת סעיף המחייב כניסות שונות לשימושים השונים ומניעת מטרדים.
  2. מחיקת סעיפים בעניין רצועת גינון וגובה גדרות. הוראות אלה מקומן בהנחיות המרחביות.
  3. מחיקת סעיף 6.2 (1) לפיו: "צמחייה באזורים רגישים, חזית הים ומגרשים גובלי ואדי, תהיה בהתאם לסביבה וללא מינים פולשים, בהתאם לרשימת עצים/צמחייה עירונית ו/או עפ"י הנחיות מחלקת הנוף בעיריית חיפה". הוראות אלה מקומן בהנחיות המרחביות.
  4. מחיקת הנחיות למניעת מסלעות והנחיות בעניין חיפוי קיר תומך משני צידו. הוראות אלה מקומן בהנחיות המרחביות.
  5. החלפת התנאים בעניין "תנאים לאכלוס" ל-"תנאים לתעודת גמר". החלפת "תנאים להיתר" ל-"תנאים בהליך הרישוי". בהתאם לנוהל מבא"ת והוראות החוק העדכניות.
  6. מוצע למחוק מונחים של "שטחי שירות" ו-"שטח ברוטו". שטחי הבניה יוגדרו כשטחים כוללים. תתאפשר הקצאת שטחים לטובת שימושים מסוימים במידת הצורך (כגון שטחים למרפסות, חניה, מחסנים, מדרגות, מעלית וכד').
  7. ההוראות הבאות ייבחנו ביחס לנוהל חושב רישוי: "הרחבת הדרכים הגובלות במגרש תבוצע בהתאם להנחיות ואישור אגף דרכים" (סעיף 6.7 ס"ק 4). "תקינות הסקר תאושר ע"י פקיד היערות טרם הדיון בוועדה המקומית" (סעיף 6.7 ס"ק 1). סעיפים בעניין תשתית לרכב חשמלי והנחיות לבתי גידול לעצים בהתייחס להנחיות המרחביות.

שינויים נוספים, לפי מתחמים:

- יג. מתחמים 1-3 – קרית שמואל, קרית חיים מערבית וקרית חיים מזרחית
1. ברחוב העירוני ובמוקדים, התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה של 40% בלבד לטובת מסחר ותעסוקה. תתאפשר תוספת שטחי תעסוקה מעל קומה מסחרית תוך התאמת שטחי הבניה בהתאם.
  2. סעיף 2.2.3 – בחלק הדרום מערבי של קריית חיים מערבית, התכנית מחייבת כמות גדולה של מעברים. במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן לצמצם מעברים לא נדרשים באישור הוועדה המקומית.
  3. יש להתייחס לשלבויות מימוש במתחמים אלו ביחס להקמת תחנת שאיבה לביוב. לאחר קבלת התייחסות משרד הבריאות ומי כרמל בנושא.
- יד. מתחם מס' 4 - בת גלים
- שימושי קרקע:
1. הוספת הנחיה כי יש לשמור על חזיתות מסחריות מאושרת, וכן כי לאורך שדרות בת גלים תהא חזית קומת הקרקע הפונה לרחוב מסחרית.
  2. בניגוד לתכנית הכוללנית, התכנית לא מייצרת תמריצים לעידוד שימוש מלונאי, יש להטמיע הוראות ותמריצים ברוח התכנית הכוללנית במסגרת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.
  3. התכנית מאפשרת שימושים של מסחר ותעסוקה כלפי הטיילת (לכיוון רציף מרגולין ורח' רוזנפלד), מוצע שהשימוש לאורך הטיילת יהיה מסחר (וכולל שימושים אישיים, מרפאות) כפי שמפורט בסעיף זכויות בניה ושימושים לכל המתחמים לעיל.
- בינוי:
4. רציף רוזנפלד (ס"ק 2) – הגבלת גובה המבנים ל-6 קומות בהתאם למסמך המדיניות לטיילת בת גלים (במקום 7 כפי שמציעה התכנית), זכויות הבניה יעודכנו בהתאם.
  5. רחוב העלייה השנייה (רחוב עירוני מיוחד) – תתאפשר עליה ל-7 קומות בלבד בצד הצפוני של הרחוב כמו ביתר השכונה הוותיקה, ולא ל-10 קומות כפי שמוגדר ברחוב עירוני מיוחד. זכויות הבניה יעודכנו בהתאם.
  6. רציף מרגולין:
- 6.1 יש להוסיף התייחסות מיוחדת לחלקה 27 שיקבע בה שרוחב חזית חדשה לכיוון הטיילת לא יעלה על רוחב החזית הקיימת ותתאפשר בניית אגף/מבנה נוסף במרחק שלא יפחת מ-6 מ'.

7. בניה בין רח' העלייה לדרך ההגנה – התכנית לא תחול על מבנים שבהם מקודמת תכנית חדשה בשלב מתקדם.  
סביבה ומרווחים:
8. להוסיף הוראה בנוגע למגרשים לאורך רציף מרגולין ורציף רוזנפלד לפיה מרווחי הצד יישמרו ללא בינוי עבור גינון ונטיעת עצים ולא יחולו הסעיפים המאפשרים חריגה מקווי הבניין הצידיים (סעיף 4.1.2.ג. קווי בניין ס"ק 5.2).
9. ברחוב העליה השנייה (רחוב עירוני מיוחד) לא תחול ההנחיה המאפשרת הקמת 3 קומות רציפות לשימושים מעורבים בקו בניין צידי 0 בין שני מגרשים ויישמרו המרווחים הצידיים בהתאמה לשכונה הוותיקה. יותר איחוד מגרשים רק לצורך חניון משותף בעל כניסה אחת מהרחוב ובתנאי שיישמרו קווי הבניין העיליים לפי התכנית המאושרת.  
חניה:
10. הוספת הוראה בדבר קומת חניה עילית מקורה ברציף מרגולין (סעיף 1.8) כי החניה לא תהיה נצפית מהטיילת ומרחובות גובלים המובילים אליה.
11. שדרות בת גלים - להוסיף הנחיה לפיה לא ימוקמו כניסות לחניה מכיוון השדרה, ככל הניתן.
12. העלייה השנייה - החלת ההוראה הנ"ל גם לאורך רח' העלייה השנייה במקומות המיועדים לציר מטרונית.
13. סעיף 1.9 במתחם קובע כי: חניה בתת הקרקע תתוכנן בהתאם לתכנית המותרת בהתאמה לסקר העצים. כריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה לטובת חניה תובא לאישור מהנדס העיר טרם החלטה בדבר כריתתה.

#### טו. מתחם מס' 6 – הדר ועבאס

בינוי וזכויות בניה:

1. בעניין מבנים בעלי ערכים לשימור, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם לסעיף שימור לעיל.
  2. בהתאם לתכנית הכוללת ומדיניות בניה לגובה שקודמה בוועדה המקומית, החלק המערבי של הדר מיועד לבניה נמוכה. יש להתאים את הבינוי בשכונה ביחס למדיניות הגובה שנקבעה בראיה אזורית.
  3. באזור החיץ (ס"ק 7) יש להגביל את גובה הבניה ל-5 קומות (ללא אפשרות לקומה בנסיגה). בתכנית נקבע כי במגרש שטוח יתאפשרו 6 קומות כאשר במגרש יורד מתאפשרים 7 ק' מעל הרחוב ועוד שתי קומות מתחת לרחוב. יש להתאים את הגובה באופן אחיד בהתאם לתכנית גובה המבנים המתאשרת בימים אלה.
  4. רח' ארלוזורוב – התכנית מאפשר תוספת קומה נוספת מעבר למס' הקומות שנקבע בטבלה בהם מפלס הכניסה גבוהה ממפלס הרחוב. יש להתאים את מספר הקומות לשאר הרחוב ולאפשר שינוי במפלס הכניסה לפי כוונת הסעיף.
- מרווחים:
5. במתחם זה יש לשמור באופן קפדני על המרווחים הקדמיים והצדיים. יתווספו הוראות מקפידות בנושא זה בדומה למתחמים אחרים.
  6. לא יותר צמצום הרצועה הקדמית.
  7. קו בניין צידי לפי קו בניין מאושר או 3 מ' הקטן מביניהם.
  8. במסלול תוספת בנייה וחיזוק, ככל שיוכח להנחת דעת מהנדס הוועדה כי לא ניתן לשמור על מרווח צידי של 3 מ', תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר צמצום מרווח זה לטובת מיגון ו/או נגישות בלבד, בכפוף לתנאים הבאים:
    - 1) נסיגה מחזית: מרחב מוגן הבולט מעבר לקו הבניין הצידי ייסוג 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית.
    - 2) מזעור פגיעה: רוחב הבליטה מקו הבניין הצידי או האחורי יוגבל למינימום הנדרש למענה פונקציונלי של מיגון ונגישות בלבד.
    - 3) באישור הוועדה המקומית ניתן לחרוג מההוראה לעיל משיקולים תכנוניים מנומקים.
  9. מרווח צידי הפונה לשביל מדרגות:
 

המרווח הצידי הפונה לשביל מדרגות יישמר פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע; במרחב השכונות הוותיקות לא תותר חריגה מהוראה זו, למעט במקרים של הקמת ממ"ד כשלא ניתן לאתרו במיקום אחר במגרש, או לצורך פתרון תכנוני מיוחד במבנים בעלי ערכים לשימור. אישור חריגות כאמור יהיה בסמכות הוועדה המקומית, בכפוף להצגת התייחסות ועדת השימור וצמצום הפגיעה במרחב השביל ככל הניתן.

שימור:

10. יש לזהות, בהתאם לסקרי השימור, רחובות 'ירוקים' בהדר בהם קיימת שורת עצי רחוב המשכית ו/או עצים משמעותיים בתחומי המגרשים בחזית הרחוב, כדוגמת רחובות הרצליה, בלפור, נורדאו, החלוץ, ירושלים, מסדה וכיו"ב ולגביהם לקבוע את ההנחיות הבאות:
  - א. לא תותר פגיעה בעצי הרחוב לצורך התחדשות המבנים לרבות לצורך כניסה לחניות.
  - ב. לא תותר עקירת עצים בוגרים בתחומי המגרשים במרווח הקדמי.
  - ג. במקרים חריגים, תתאפשר גמישות מהוראות אלה, בכפוף לקבלת חוות דעת של ועדת השימור.

**טז. מתחם 7 מורדות צפוניים**

בינוי:

1. התכנית המוצעת מאפשרת עליה לגובה של 4-6 קומות, בהתאמה לסוג המגרש. יש להבהיר באמצעות חתכים ומבטים כי תוספת הגובה המתאפשרת בתכנית המוצעת לא תפגע במבטים הקיימים כיום מהרחובות העליונים.
  2. יש להטמיע מגבלת הגובה שנקבעה בתכנית חפ/853/א עם אפשרות לחריגה נקודתית שתתאפשר בקומה חלקית שבחלקה בתוך מגבלת הגובה.
  3. באזור החיץ של אתר מורשת עולמית 'האתרים הקדושים לבהאים' תותר בניה בגובה של 5 קומות והנחיות נוספות בהתאם למסמך המדיניות.
- מרווחים:
4. יש לשלב הוראות לשמירה קפדנית יותר על המרווחים כמפורט במתחם 6 הדר.

**יז. מתחם 8 כרמל שכונות הרכס + מתחם 10 ציר הרכס**

כללי:

1. לא ברור מהאופן שבו סומנו המתחמים אם רח' הנשיא נמצא במתחם 8 או מתחם 10. יש להבהיר את גבולות המתחמים ביחס לגבולות שנקבעו למתחם 7.2 בתכנית הכוללת חפ/2000 בתיאום עם לשכת התכנון.
- בינוי וזכויות בניה:
2. הטמעת הוראות לדירוג פיתוח קרקע ולדירוג והגבלת קומות חניה רציפות הנשקפות ממרווח צידי.
  3. התכנית לא תחול על מבנים קטנים (פחות מ-4 יח"ד קיימות) שאינם על צירים ראשיים.
  4. ההנחיה לפיה מספר הקומות בחתך מגרש יורד בשד' הנשיא יהיה 9 קומות לא עומדת בהלימה עם מספר הקומות שנקבע בטבלה 5 – הסעיף יתוקן בהתאם.
- מרווחים:
5. לשלב הוראות לשמירה קפדנית יותר על המרווחים כמפורט במתחם 6 הדר.
  6. יותר איחוד מגרשים רק לצורך חניון משותף בעל כניסה אחת מהרחוב ובתנאי שיישמרו קווי הבניין העיליים לפי התכנית המאושרת (בהתאם להמלצה בנוגע לכל מרחב השכונות הוותיקות). לא כולל מגרשים לאורך רחוב עירוני מיוחד שיכללו קומות תחתונות רציפות של תעסוקה שייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.
  7. באזורים המיועדים להרחבת דרכים כמו בציר הרכס, המרווח הקדמי שיסומן בזיקת הנאה יפותח כחלק רציף של המרחב הציבורי במפלס המדרכות ללא בליטות או מכשולים, באופן שיבטיח מרחב תנועה רציף ונגיש.
  8. באזורים שבהם התכנית כוללת קו בניין קדמי שנמדד מציר הדרך, המרווח הקדמי יהיה פתוח לציבור הרחב ויפותח כחלק בלתי נפרד מהמדרכות ללא כל בליטות מעל מפלס המדרכה. על מנת לעמוד בהוראה זו וככל שיידרש, ניתן לא לאשר חניה בתת הקרקע במרווח הקדמי. מיקום רצועת גינון והפיתוח יותאמו לתכנון חתך רחוב עדכני.

שימור:

9. יש להטמיע את כלל מתחמי השימור שאותרו בסקרים בתיאום עם לשכת התכנון. הזכויות במתחמים לשימור יהיו בהתאם למסומן בטבלה 5 בנוגע לכרמל הוותיק, היינה, הנדיב, תל מאנה ושמבור.
10. בקשות להיתר במתחמים לשימור יובאו לקבלת חוות דעת ועדת השימור טרם דיון בוועדה המקומית.
11. הגבלת גובה המבנים באזור החיץ של אתר מורשת עולמית ל-5 קומות.

יח. מתחם 9 נווה שאנן

בינוי וזכויות הבניה:

1. התכנית מציעה שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של 20% בלבד במוקד ואיחוד מגרשים ברחובות עירוניים. בחנקין 10% בלבד. שטחי הבניה לשימושים אלה יוגדלו כזכויות בניה מתאריות בתיאום עם לשכת התכנון.
2. שער הטכניון:
  - 2.1. התכנית מאפשרת צפיפות עד 30 יח"ד לדונם בתנאי להקמת דיור מכליל לסטודנטים וכד'. כמו כן, טבלת הזכויות, קבעה צפיפות של 30 יח"ד לדונם. לא ברור מה הצפיפות במתחם במקרה שלא מוקצים יח"ד מכליל. יש להתאים את הצפיפות בטבלה לצפיפות הרגילה של 20 יח"ד לדונם.
  - 2.2. התכנית מאפשרת צפיפות של 30 יח"ד לדונם לעידוד דירות קטנות. יש לשים לב שכל שתי יחידות עד 50 מ"ר תיחשב כיחידה אחת בצפיפות. הצפיפות תתוקן בהתאם.
  - 2.3. תיקבע אפשרות להקצאת שטחי מסחר במפלס הרחוב על חשבון סך השטחים. במקרה של איחוד מגרשים, שטחי המסחר יתאפשרו בתוספת.

במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.

---

גב' איריס רביץ

מזכירת הוועדה

---

גב' רות שורץ – חנוך

יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית