

הוראות התכנית

תכנית מס' 13 / 3 / א

פיתוח חזית ים עירונית בחיפה

מטה

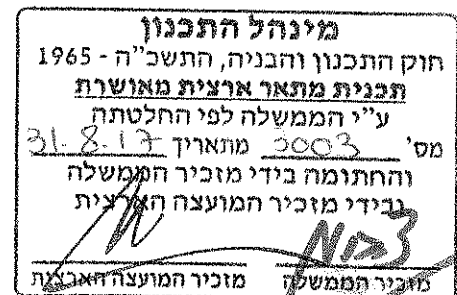
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר ארצית

סוג תכנית

אישורים



א. תכנית זו היא תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מתאר מפורטת שהוכנה עפ"י החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה במטרה לממש את הקמת חזית הים העירונית ופתיחתה לציבור בחלקו המערבי של נמל חיפה וסביבתו.

תכנית זו באה לפרט ולעדכן את תמ"א 13/3, תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים, חוף הים התיכון, חופי חיפה וסירת הכרמל.

ב. התכנית מהווה תכנית מפורטת, ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה, לגבי חלק מהשטח - מתחמים מס' 1, 2, הם הנמל המערבי הנוכחי, מבית המכס במזרח ורצועת החוף עד שכונת בת גלים במערב, ומתחם מס' 5 - דגון. כמו כן התכנית הינה תכנית מפורטת המאפשרת הקמת מתחם מגורים ושיקוע מסילת הרכבת בקטע שבין תחנת בית המכס ועד ציר שדרות בן גוריון (המסומן בתשריט כמסילה לשיקוע/שיקום נופי). יתרת שטח התכנית (מתחמים 3, 4, 6 - 9) היא מתארת. פיתוח חזית הים העירונית וייעודים משלימים במתחמים אלו יצריך אישור תכניות מפורטות בתחומם.

ג. עפ"י תמ"א 13/3 שבתוקף, הנמל המערבי מיועד לשמש כחזית ים עירונית, מקום לפעילויות של בילוי, בידור, נופש, תיירות, מלונאות ומסחר על רציפי הנמל המערבי העתידיים להתפנות בהדרגה משימושי נמל, למעט נמל הנוסעים שימשיך לפעול. תכנית זו מאפשרת את פיתוח חזית הים העירונית בשלבים תוך כדי פינוי הדרגתי זה ובאמצעות שימוש מרבי בתשתית הקיימת.

ד. עקרונות התכנון - תמצית:

1. מתן עדיפות לשטחים פתוחים לציבור הרחב, מרחב הולכי רגל, הכולל טיילת חוף רחבה ורציפה, ככרות ורחבות המתחברות למרקם העירוני הגובל - המושבה הגרמנית והעיר התחתית - לרבות המשך הטיילת מערבה עד התחברותה לשכונת בת גלים.
2. שיקום ושימוש חדש של המבנים הקיימים (מחסני הנמל) לשימושי מסחר, בילוי ושטחי ציבור ותרבות.
3. הקמת מספר מבנים חדשים, נמוכים, בעלי אופי "נמלי", רב תכליתיים, לשימושי מסחר, בילוי, תעסוקה ותיירות, כמוקדי פעילות שילוו את צירי ההליכה שלאורך קו המים ובניצב לו. הבינוי הנמוך נועד לשמור על קו מבט רחבים ופתוחים מהעיר לכיוון הנמל והים ולהיפך.
4. יצירת "שער כניסה" ראשי להולכי רגל בקצה שדרות בן-גוריון ? ציר התיירות הראשי בעיר.
5. יצירת רציפות בין העיר לחזית הים העירונית באמצעות הוספת חיבורים להולכי רגל ורכב בין המרקם העירוני הגובל לחזית הים העירונית. אם תשוקע מסילת הברזל, הוספת חיבורים גם בפני הקרקע ושילוב השטח ככל הניתן בחזית הים העירונית.
6. ממגורת דגון : לכשתתפנה מפעילותה הנוכחית יוסב מבנה המגורה לשימושים חדשים.
7. תנועה וחניה : יצירת דרכי גישה ומספר ריכוזי חניה גדולים למבקרים בעורף חזית הים העירונית, במרחקי הליכה קצרים למוקדים השונים, תוך התבססות מרבית על תשתיות קיימות. זאת בד בבד עם שירות מאמצעי תחבורת ההמונים כמו קו אוטובוס, המטרונית ורכבת ישראל.
8. שלביות : מתן אפשרות לפיתוח הדרגתי של חזית הים העירונית, בד בבד עם פינוי הדרגתי של פעילויות נמליות שונות מבלי להתנות הפעולות זו בזו.

ה. המתחמים המתאריים נועדו להנחות הכנת תכניות מפורטות מקומיות להשלמת המסגרת התכנונית של חזית הים העירונית. חלקם אזוריים עירוניים אשר מתוכננים להתפתחות מואצת כמו חיפה אל-עתיקה, יפו מערב וקמפוס הנמל המתחדש ; חלקם שטח המשמש כיום למתקנים ביטחוניים.

ו. החיבור עיר-ים, שהוא מטרת העל של התכנית, יצור בחיפה מוקד עירוני מרכזי, כפי שמתקיים בערי חוף רבות בעולם, אשר התמודדו בהצלחה עם אתגר דומה : החייאת שטח נמל מסחרי שהתיישן, שחלק גדול מפעילותו הועתקה ותועתק עוד בעתיד לרציפים אחרים בנמל, ואשר פתיחת שטחו לכלל הציבור הפכה אותו מיידית למוקד בילוי ונופש תוסס, חברתי, המושך את כל שדרות האוכלוסייה והמחולל גלי התחדשות בכל סביבתו.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיתוח חזית ים עירונית בחיפה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

13 / 3 / א

מספר התכנית

1,764.203 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר ארצית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינאטה X 200173

קואורדינאטה Y 747617

1.5.2 תיאור מקום

מדרך העצמאות צפונה כולל נמל חיפה (המערבי) והמתקנים הביטחוניים.
במזרח עד מסוף הדלק (לא כולל).
במערב עד דרך חיל הים,
בצפון מערב החוף השקט, ורצועת חוף מצפון לבה"ד חיל הים בבת גלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10820	מוסדר	חלק		1-3
10822	מוסדר	חלק	1-3, 5, 7-22	4, 6, 24
10842	מוסדר	חלק		37
10845	מוסדר	חלק		4-5
10886	מוסדר	חלק	10-12, 17	14, 16, 21
10888	מוסדר	חלק	2-4, 6-59, 64	63
10890	מוסדר	חלק	4, 6-9, 12, 14	5, 11, 13, 15-18
10905	מוסדר	חלק	2	1, 3
10919	מוסדר	חלק		56
11363	מוסדר	חלק		55
11674	מוסדר	חלק		1
11696	מוסדר	חלק	2-4, 6-7	1, 5, 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12640	מוסדר	חלק	16	1
10889	מוסדר	כל הגוש	50-55 , 37-48 , 5-35 , 3	36
10904	מוסדר	כל הגוש	1-3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון	פירוט	תואמת את הוראות התמ"א למעט שינויים בהוראות הבאות (במקטע 1): א. שינוי ההוראה לייעד לפחות 15% משטח הקרקע ב"שטח יישוב מוטה תיירות" כמסומן בתשריט, למתקני אכסון תיירותיים. ב. הגדלת זכויות בנייה למועדון השייט.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	ללא שינוי		2247	2362	26/08/1976
תתל/ 18	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			עמי שנער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עמי שנער			1:2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	22/03/2017	עמי שנער	21/03/2017	1	1:2500	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1/4	27/03/2017	עמי שנער	27/03/2017	1	1:2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 2/4	27/03/2017	עמי שנער	27/03/2017	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 3/4 - חתכים	27/03/2017	עמי שנער	27/03/2017	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 4/4 - חתכים	27/03/2017	עמי שנער	27/03/2017	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	מוגדלים							
לא	נספח תנועה	23/03/2017	יהודה אריה	22/10/2015	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	23/03/2017	עליזה ברוידא	15/11/2015	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מסילות מחושמלות	26/03/2017	עמי שנער	24/10/2015	1	1:2000	מנחה	תוואי מסילה
לא	נספח שיקוע מסילות	26/03/2017	עמי שנער	25/10/2015	1	1:2000	מנחה	תוואי מסילה
לא	נספח שיקוע מסילות - שלבי ביצוע	26/03/2017	עמי שנער	25/10/2015	1	1:200	מנחה	תוואי מסילה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@mann-shinar.com	03-5620091	03-5621117	67	אלון יגאל	תל אביב-יפו	אמיר מן עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים	23076	עמי שנער	עורך ראשי	
yehuda@del.co.il	03-6366440	03-6366444	55	אלון יגאל	תל אביב-יפו	ד.א.ל הנדסה בע"מ	23940	יהודה אריה	יועץ תחבורה	
alias@bm-landscape.co.il	03-7515827	050-5206446	18	קארו יוסף	תל אביב-יפו	ברזידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	33824	עליזה ברזידא	יועץ נופי	
orenb@data-map.com		03-7541000	14	היצירה	רמת גן	קבוצת דטהמפ	570	ברני גטניו	מודד	

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

מונח	הגדרת מונח
א. תכנית זו	תמ"א מס' 13 / 3 / א
ב. חזית ים עירונית	מוקד עירוני לאורך קו החוף אשר בו מגוון שימושים ופעילויות כגון בילוי, בידור, מסחר, תיירות, נופש, תעסוקה, שטחי ציבור, טיילת, שטח ציבורי פתוח, שירותי נמל ועוד, כמפורט בסעיף 2 להלן.
ג. הנמל המערבי	חלק מנמל חיפה המשתרע מסביבת בית המכס הקיים במזרח ועד דרך חיל הים במערב (שער 10), מסילת הברזל בדרום, ושובר הגלים הקיים ושטחי הייבוש שמצפון לו בצפון.
ד. מתחם מפורט	מתחם אשר לגביו תכנית זו מהווה תכנית מפורטת שניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה.
ה. מתחם מתארי	מתחם אשר תכנית זו מנחה הכנת תכניות מפורטות בתחומו ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה.
ו. מוסדות ציבור	בתכנית זו, במתחמים המפורטים, מוסדות ציבור יהיו אך ורק מוסדות תרבות וקהילה ומבני ציבור לנופש ופנאי.
ז. שימור מחמיר	שימור מבנים (בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני), באמות מידה מחמירות באשר לאופן חידושם ולהחזרת החזות והמעטפת המקורית שלהם, פנים וחוץ כאחד, ללא תוספת קומות, הכל בהתאם להוראות מהנדס העיר והועדה המקומית.
ח. שימור קל	שימור מבנים באמות מידה מחמירות כני"ל, עם אפשרות לשינויים קלים בלבד במעטפת המבנה או בתוכו (כגון תוספת קומה), הכל בהתאם להוראות מהנדס העיר והועדה המקומית.
ט. שלבי הביניים	השלבים בהם תיושם התכנית באופן חלקי ו/או בשלבים.

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

פיתוח הנמל המערבי כחזית ים עירונית ראשית לעיר חיפה, אשר תהווה מוקד לפעילויות עירוניות דוגמת תיירות, בילוי, מסחר, פנאי, נופש וכו', בראיית הצרכים והחזון של העיר חיפה, וכל זאת בשילוב ותוך מתן מענה הולם לגורמים סמוכים וגובלים ובכללם מערכת הביטחון והנמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. פינוי חזית הים של הנמל המערבי מפעילות נמלית בשלבים, למעט נמל הנוסעים, ופתיחת רציפי הנמל לפעילות עירונית תיירותית.

ב. פיתוח טיילת ים לאורך קו המים בתחום הנמל המערבי מנמל הדלק במזרח (לא כולל) ועד טיילת שכונת בת גלים (במערב), לרבות התחברויות לשטחים שבעורף חזית הים העירונית כמו שכונת חיפה אל עתיקה, רחוב יפו ומתחם קמפוס הנמל.

ג. יצירת פתרונות תחבורה, ציבורית ופרטית, תוך קישור למרקם העירוני הקיים, לרבות שיקוע המסילה ברמה של תכנית מפורטת, הוספת חיבורים גם בפני הקרקע ושילוב השטח ככל הניתן בחזית הים העירונית.

ד. קביעת ייעודי קרקע למתחם מס' 5: ממגורת דגון, לכשתתפנה וכן לשטחי המתקנים הביטחוניים המיועדים לפינוי במתחמים מס' 7, 8, 9.

ה. קביעת הנחיות סביבתיות למזעור ההשפעות של הפעילויות הנמליות הנותרות בשלבי הביניים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1,764.203
------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		200+	200		כחלק מייעוד מסחר, תיירות ומבני ציבור- אומדן
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		8,000+	8,000		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		20,000+	20,000		כחלק מייעוד מסחר, תיירות ומבני ציבור- אומדן
מגורים (יח"ד)	יח"ד		500+	500		לא כולל מגורים במתחם אל-עתיקה להריסה הנכללים במתחם 2
מגורים (מ"ר)	מ"ר		56,160+	56,160		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		40,000+	40,000		כחלק מייעוד מסחר, תיירות ומבני ציבור- אומדן
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		22,500+	22,500		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	751,750
דרך מאושרת	817 - 803,800
דרך מוצעת	708,707,704,702
חוף רחצה	570,569
חניון	706,705,703,701,700,609,608,606 - 600
טיילת	561 - 550
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	152 - 150
מגורים ג'	607

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	111
מסחר ותיירות	316 - 319
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	301 - 303, 305 - 310, 312 - 315, 320, 321, 901 - 905
מסילה ו/או טיפול נופי	400 - 407
מסילה מאושרת	408
מעגנה - תחום ימי	1000 - 1002
מעגנה- תחום יבשתי	117
נחל/ תעלה/מאגר מים	1003 - 1005
עירוני מעורב	100, 102, 103, 106 - 110, 930 - 936
שטח ציבורי פתוח	500 - 514, 520, 521, 523 - 529, 532, 533
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	חניון	600
גבול מגבלות בניה	טיילת	550
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	500
גבול מתחם	בית קברות	750, 751
גבול מתחם	דרך מאושרת	800, 803 - 817
גבול מתחם	דרך מוצעת	702, 704, 707, 708
גבול מתחם	חוף רחצה	569, 570
גבול מתחם	חניון	600 - 606, 608, 609, 700, 701, 703, 705, 706
גבול מתחם	טיילת	550 - 561
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	150 - 152
גבול מתחם	מגורים ג'	607
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	111
גבול מתחם	מסחר ותיירות	316 - 319
גבול מתחם	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	301 - 303, 305 - 310, 312 - 315, 901 - 905, 320, 321
גבול מתחם	מסילה ו/או טיפול נופי	400 - 407
גבול מתחם	מסילה מאושרת	408

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מעגנה - תחום ימי	1000 - 1002
גבול מתחם	מעגנה- תחום יבשתי	117
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003 - 1005
גבול מתחם	עירוני מעורב	100, 102, 103, 106 - 110, 930 - 936
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	500 - 514, 520, 521, 523 - 529, 532, 533
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201, 202
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	704
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	302, 303, 314
גבול מתחם תלת מימדי	מסילה ו/או טיפול נופי	405, 406
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	505, 521
הנחיות מיוחדות	חניון	600
הנחיות מיוחדות	טיילת	550, 551
הנחיות מיוחדות	מעגנה - תחום ימי	1000
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	500
חניה	דרך מוצעת	708
חניה	מגורים ג'	607
חניה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	315
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702
מבנה להריסה	חניון	602, 606, 609
מבנה להריסה	טיילת	552
מבנה להריסה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	306, 307, 905
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	506
ציר מיוחד	דרך מאושרת	806
ציר מיוחד	דרך מוצעת	702, 708
ציר מיוחד	חניון	601, 703
ציר מיוחד	טיילת	550, 551, 556
ציר מיוחד	מסילה ו/או טיפול נופי	406
ציר מיוחד	מעגנה - תחום ימי	1000, 1001
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	503, 505, 511, 521

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	813 ,810 ,809 ,807 ,805
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	708
תחום הסביבה החופית	מגורים ג'	607
תחום הסביבה החופית	מגורים מסחר ותיירות	111
תחום הסביבה החופית	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	315
תחום הסביבה החופית	מסילה ו/או טיפול נופי	400
תחום הסביבה החופית	מסילה מאושרת	408
תחום הסביבה החופית	עירוני מעורב	933 - 931 ,110 ,109
תחום חוף ים	דרך מאושרת	817 ,816 ,808
תחום חוף ים	דרך מוצעת	708 ,707 ,704 ,702
תחום חוף ים	חניון	703 ,701 ,700 ,606 ,604 ,602 ,600
תחום חוף ים	טיילת	560 ,555 ,552
תחום חוף ים	מסחר ותיירות	319 ,318
תחום חוף ים	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	905 ,312 ,309 ,308 ,305 ,303 ,302
תחום חוף ים	מסילה ו/או טיפול נופי	407 ,406 ,402 - 400
תחום חוף ים	מסילה מאושרת	408
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	506 ,505
תחום חוף ים	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202 ,201

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	18,857.74	1.07
דרך מאושרת	67,462.71	3.82
דרך מוצעת	67,967.01	3.85
חוף רחצה	16,784.23	0.95
חניון	62,361.44	3.53
טיילת	138,695.25	7.86
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	28,536.74	1.62

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.32	23,366.9	מגורים ג'
1.93	34,077.52	מגורים מסחר ותיירות
4.71	83,058.23	מסחר ותיירות
4.58	80,789.44	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
5.24	92,412.58	מסילה ו/או טיפול נופי
1.31	23,042.43	מסילה מאושרת
29.55	521,342.01	מעגנה - תחום ימי
0.48	8,455.95	מעגנה - תחום יבשתי
11.55	203,851.97	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.87	85,870.6	עירוני מעורב
11.20	197,604.63	שטח ציבורי פתוח
0.55	9,666.18	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,764,203.56	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר: בתי קפה, מסעדות, אולמי אירועים ובידור, מועדונים, אולמות מופעים, כל סוגי החנויות למכירה קמעונית, מכוני כושר וכדומה. ב. מוסדות ציבור: שטחים לשימוש הציבור לפעילויות תרבות וקהילה כגון אולמות מופעי תיאטרון, מוזיקה, מוזיאון, מרכז קהילתי וכן תחנת שיטור ימי. ג. תיירות ומלונאות: בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, גלריות, אטרקציות תיירותיות, למעט אכסון מלונאי מיוחד. ד. תעסוקה: משרדים כגון משרדי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסים, מרפאות, סדנאות אומנים. ה. מסוף נמל נוסעים לרבות שימושים נלווים כגון אולמות נוסעים ואירועים, אולם לכנסים, מסחר, משרדים, הסעדה, אחסנה, חנייה, שירותי תיירות וכיוצ"ב. ו. מבנים הנדסיים. ז. לא יותרו מגורים מכל סוג שהוא. ח. שימושים נמליים בהתאם לשלבויות מימוש התכנית כמפורט בסעיף 7.1 להלן.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות א. כללי: ההוראות שלהלן מתייחסות לכל תאי השטח המיועדים למבנים במתחם מס' 1 (תאי שטח מס' 301, 302, 303, 305-310, 312, 313, 315, וכן תאי שטח מס' 320, 321, 901 - 905). (1) מבנים אלו מיועדים ליצור רצף של פעילויות עירוניות לאורך צירי ההליכה בשטחים הציבוריים הפתוחים ובטיילת הגובלים בהם, כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי. (2) היקף ומיקום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בכל מבנה או בחלק מהמבנים: טרם מתן היתר בנייה, הועדה המקומית תיתן את דעתה לצרכי הציבור הדרושים במתחם ותקבע את היקפם והשימוש בכל מבנה ומבנה. (3) במתחם זה יבנו 200 יחידות אכסון מלונאי לפחות. ב. גובה הבנייה: (1) הגובה המרבי של קצה הגג, כולל מעקה ומסתור למתקנים טכניים, חדרי מכוניות ויציאה מחדרי מדרגות לגג, לא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5. (2) גובה קומת הקרקע: 6 מ' לפחות. שינוי של גובה זה עד כ-30% לכל כיוון לא ייחשב כשינוי לתכנית זו. לא תותר קומת עמודים מפולשת למעט ארקדה. ג. מרתפים: תותר הקמת מרתף לאחסנה, חדרי קירור למסעדות, חדרי מכוניות, מלתחות עובדים ושירותים סניטריים בלבד, בהיקף שלא יעלה על 25% משטח תא השטח בו הם נמצאים (שטחי שירות). לא יותר ניווד שטחים אלו למפלס שמעל הקרקע.	א

ד. מצללות :

ניתן להתיר הקמת מצללות (פרגולות) וכן סגירת חורף לתקופות קצובות, הבולטות מחזיתות המבנים עד 5 מ' לתחום השטח הציבורי הפתוח הגובל במבנים ובלבד שלא יבלטו לשטח הטיילת. שטח המצללות יהיה כמצוין בטבלה שבסעיף 5 ולפי ההוראות בסעיף 4.5.2 להלן. לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבנייה למצללות לעניין אחר.

סגירת חורף : סגירות חורף יותרו בתחום המצללות. בכל מקרה לא תותר הבלטת סגירות החורף לתחום הטיילת.

ה. הגגות : חזית חמישית.

(1) גגות המבנים יעוצבו בהתחשב בהיותם נצפים מהעיר חיפה מלמעלה. מתקנים טכניים על הגג, ככל שיהיו (כגון מתקני מיזוג אוויר, חדרי מכונות, חדרי מדרגות) יוסתרו במלואם הן ממפלס הרחוב והן במבט מלמעלה.

(2) תותר הצבת מתקנים סולאריים/ פוטו-וולטאים בתנאי שישולבו בעיצוב הגג ויוסתרו במבט ממפלס הקרקע.

(3) גג מרחבי : תינתן עדיפות לחיפוי מתכתי כגון אלומיניום, נחושת או אבץ של גגות בעלי צורה מרחבית (כגון משופעים או מקומרים), שאין אליהם גישה, כל עוד אין בכך כדי לגרום לסינוור הפוגע בתפעול הנמל.

ו. מתקנים טכניים/חדרי אשפה :

(1) חדרי אשפה, חדרי מכונות, אזורי פריקה וטעינה, כניסת שירות וחצרות משק יהיו אך ורק בתחום המבנים עצמם, ויוצנעו לחלוטין מהחזיתות הגובלות מכל צידי המבנים, האמור ככול הניתן גם חדרי שנאים.

(2) מתקני הפרדת ומיחזור פסולת ומערכות השבת מים יותקנו במבנים אלו בהתאם לטכנולוגיה הזמינה לעת ביצוע המבנים.

(3) מתקני מיזוג אוויר (ומתקנים טכניים אחרים), במידה שלא יותקנו על הגגות, יוצבו במלואם בתוך גומחות שקועות במבנים ויוצנעו לחלוטין במבט מהקרקע או מלמעלה, כמתואר בחתך העקרוני שבנספח הבינוי. לא תותר הצבת מתקנים טכניים כלשהם על גבי חזיתות המבנים.

ז. חומרי גמר של המבנים :

יהיו קשיחים ועמידים במיוחד בסביבה חופית כגון חיפוי גרניט, אלומיניום, זכוכית, פלדת אל חלד, פלדה מטופלת כנגד קורוזיה, עץ (מטופל נגד ריקבון) וכו'.

ח. שילוט :

השילוט שיותקן על המבנים יהיה מתואם ומעוצב באופן מיוחד לכל המתחם, בהתאם להנחיות עיצוב מפורטות ומחייבות שיוכנו באחריות עיריית חיפה, ויעשה בהתייעצות עם רספ"ן לעניין מניעת כל סינוור לכלי שייט והפרעה לתפעול הנמל. פרטי השילוט יהווה חלק מכל בקשה להיתר בנייה.

ב	אזורים מיוחדים
	הוראות נוספות לגבי תאי שטח מס' 302, 303, תאי השטח שבחלקם מעל המסילה, שימוש תלת ממדי: בנוסף להוראות דלעיל יחולו ההוראות המיוחדות הבאות: תאי שטח אלו מהווים מתחם תלת ממדי, כמצוין בתשריט ובחתיכים מס' 2, א2 ו7 בנספח הבינוי. מבנים אלו יכללו שני מפלסים עיקריים, כמתואר עקרונית בנספח הבינוי ובחתיכים, כלהלן: 1) במפלס הקרקע ותת הקרקע (בשלבי הביניים: רום +3.50 מ' לערך מעל פני הים; בשלב הסופי ברום של 3.00- לערך): א. השטח מיועד למסילת ברזל. עד לשיקוע המסילה יישמר מרווח נקי של 7.5 מ' ממפלס פסי מסילת הברזל עד תחתית רצפת המפלס העליון של המבנים (בתאי שטח מס' 302, 303 שייבנו מעל המסילה, כמפורט להלן). הגובה הסופי ייקבע בתיאום ואישור עם רכבת ישראל לעת מתן ההרשאה למבני דרך כמצוין בסעיף 4.9.2 ד' להלן. ב. שטח המיועד לדרך שירות לחזית הים (בהמשך לדרך מספר 4 ו-5 בתשריט) יהיה מקורה מעל ע"י המפלס העליון של המבנים (בתאי שטח מס' 302, 303 שייבנו מעל, כמפורט להלן). עם מרווח נקי מזערי של 5.5 מ' (מיועד למעבר רכבי שירות). ג. לכשתשוקע המסילה אל מתחת לפני הקרקע, השטח הנ"ל ישמש למסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור במפלס הקרקע ולמסילה בתת-הקרקע, בלא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, כל זאת בתיאום עם רכבת ישראל ותוך נקיטת האמצעים הדרושים למיגונים מפני רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית (אלמ"ג). ד. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתאי שטח מס' 302, 303 וכן השטח שמתחתם הינו תיאום עם רכבת ישראל. 2) במפלס העליון (רום +10.00 עד 12.00 מ' לערך מעל פני הים) בתאי שטח מס' 302, 303: א. המבנים בתאי שטח אלו, מיועדים למסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, הן במפלס העליון והן במפלס הקרקע (שאינו בתחום המתחם התלת ממדי, כמסומן בתשריט). ב. המבנים בתאי שטח אלו יכללו בכל אחד מקצותיהם מבואות מזוגות בגובה שתי קומות ובהן גרמי מדרגות, דרגנועים ומעליות המיועדות לתנועת הציבור דרכם. בין מבואות ראשיות אלו יקבע מעבר לקהל המבקרים בחזית הים, שרוחבו לא יפחת מ-8 מטר, הכל כמתואר עקרונית בחתכי הבינוי. ג. יותר קו בניין אפס בין המבנים בשני מפלסיהם לתחום המסילה כמסומן בתשריט, בתנאי של הבטחת האמצעים למיגון בפני רעידות, רעש וקרינה אלמ"ג מן הרכבת, ובתיאום עם רכבת ישראל. ד. תכנון מבנים אלו ייעשה בהתייעצות עם רספ"ן ובתיאום עם הרשויות המוסמכות, לרבות רכבת ישראל, בשלבי הביניים. ה. לעת הגשת היתר בניה, יוגדרו האמצעים למניעת פגיעה בשטחים שבמפלס הקרקע, לרבות שטח ציבורי פתוח, דרך ומסילת ברזל, בעת ההקמה. כמו כן, יוגדרו האמצעים להבטחת תפקודם לאחר ההקמה ככל הנדרש. ו. לעת הגשת היתר בנייה יוגדרו האמצעים להבטחת תפקודם התקין של המבנים. ז. במסגרת מבנים אלו תותר הקמת מבנים הנדסיים במידת הצורך כמו תחנות שאיבה, פירי מילוט לחילוץ ולהצלה ועוגנים עבור מסילת הברזל לכשתשוקע. מתקנים אלו יוקמו ככל הניתן

בסמוך למסילה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מוסד תכנון. מיקום ועומק העוגנים יקבעו בהרשאה למבני דרך לצורך שיקוע המסילות.

אזורים מיוחדים

ג

א. הוראות מיוחדות למבנים בתאי שטח מס' 312, 313 (הגובלים בשטח המתקנים הביטחוניים) בשלבי הביניים:

הבנייה בתאי שטח אלו תהיה כך שלא יתאפשר מבט ישיר מהמבנים אל המתקנים הביטחוניים הגובלים, בין באמצעות גידור ובין בהתייחס לפתחי המבנים, זאת בתיאום עם מערכת הביטחון לעניין הנצפות לעבר המתקנים הביטחוניים.

ב. הוראות מיוחדות לבנייה בתא שטח מס' 315:

(1) תא שטח זה ישמש לחניה ציבורית למבקרי חזית הים העירונית, עד למימוש הבנייה בו.

(2) גובה הבנייה: כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.

(3) החניה לשימושים המותרים בתא שטח זה, תהיה בתוך תחום תא שטח זה.

ג. הוראות מיוחדות לגבי מבנים קיימים (תאי שטח מס' 905-901):

כללי: מבני המחסנים הקיימים בתחום התכנית הידועים כמחסני הנמל מס' 8, 9, 15, סככה 15 ומחסן 20 הנמצאים בתאי השטח הנ"ל, מיועדים להסבה לשימושים המותרים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל.

מבנים אלו מוגדרים בתכנית זו כ"מבנים לשימור קל" ולגביהם יחולו ההוראות הבאות:

(1) לא תותר הריסתם של מבנים אלו. המבנים יישמרו בגובהם, בתכניתם ובמעטפתם המקורית.

(2) בתכנון הפנימי של מחסן 15 (תא שטח מס' 903) יישמר מעבר רצוף לתנועת קהל ברוחב מזערי של 8 מ', במקביל לקו המים, אשר יתחבר לטיילת שמשני עברי המבנה.

(3) תוספות למבנים שנעשו לאחר הקמתם ואשר הן חריגות לצורתן ואופיו של המבנה המקורי יוסרו במידת האפשר.

(4) המבנים יחודשו ויותאמו לייעודם המוצע תוך שמירה על הקונסטרוקציה והמרכיבים האדריכליים המקוריים בהם. עם זאת יותר לשלב במסגרת מבנה המעטפת המקורית מילואות (קירות לא נושאים) מחומרים כדוגמת קירות מסך מאלומיניום וזכוכית או פלדה וזכוכית וכו', לצורך יצירת שקיפות ומבט לתוכם ומהם.

(5) יותר להוסיף מצללות מחומרים קלים הבולטות מקונטור המבנה המקורי ובלבד שלא בלטו לתחום הטיילת הגובלת.

(6) פריסת השימושים, מצללות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חומרי גמר, שילוט: כאמור בסעיף 4.1.2 א' לעיל.

(7) תותר הקמת גלריה בתחום המבנים בשטח שלא יעלה על 25% משטח הקומה. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים המותרים עפ"י הטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. הוראות מיוחדות למבנה מסוף הנוסעים הקיים (תא שטח מס' 301):

(1) תותר הוספת קומה אחת למבנה המסוף הקיים, וכן קומה לתשתיות, בקונטור המבנה הקיים, עד לגובה מרבי של 20 מ' (מעל פני הקרקע הגובלת במבנה) בתנאי של עמידה בהוראות הבנייה כמפורט לעיל בסעיף 4.1.2 א' לעיל.

(2) תותר הקמת כבשים (רמפות) לרכב ממשטח החניה העילי הגובל במבנה המסוף וחיבורו למפלס הרציף כמתואר עקרונית בנספחי הבינוי והתנועה. הרמפות יותאמו לתנועת אוטובוסים כך

4.1	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	שיתאפשר מעבר נוסעים ממתחם האולם אל רציפי הנוסעים.
ד	בנין לשימור הוראות לגבי מתחם מפורט מס' 5, ממגורת דגון: 1. שימושים: א. מוסדות תרבות וציבור: כגון מרכז תרבות ראשי, מוזיאון לאמנות, אולמי הופעות. ב. מלונאות ושירותי תיירות: אכסון תיירותי לרבות שירותים נלווים. ג. מסחר קמעוני כגון חנויות, בתי קפה, מסעדות, גלריות. ד. דרכים, חניות, גינון ושטחים פתוחים. ה. על אף האמור בהוראות התכנית ניתן להמשיך בשלבי הביניים את השימוש הקיים במתחם, וכן ברציף ובמידלים הקשורים אליו (הנמצאים במתחם מס' 1 במקום המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות), במסועים ובמערכת התחבורה וכן בכל מתקן נלווה לפריקת וטעינת הגרעינים במתחם מס' 5 וברציף הנ"ל, כל זאת עד להקמת אתר לשימושים אלו במקום חלופי, בתנאים הבאים: (1) מימוש הסדרי התנועה סביב המבנה על פי תכנית זו במטרה לפנות את השטח שבקצה שד' בן גוריון (תא שטח מס' 521) לכיכר הכניסה הראשית להולכי רגל לחזית הים העירונית, כמתואר בנספח הבינוי. (2) פתרון מטרדים סביבתיים, בהתאם להוראות תכנית זו, כמפורט בסעיף 6.9 ו' להלן. 2. הוראות: א. המבנה מיועד לשימור קל. לא תותר הריסת המבנה ולא יותר שינוי חיצוני בו. ב. ניתן יהיה להסב את השימוש במבנה לשימושים החדשים המפורטים בסעיף זה, בתנאים הבאים: (1) המעטפת הקיימת של המבנה והאלמנטים האדריכליים הייחודיים בו יישמרו. על אף האמור בסעיף קטן 2 לעיל, יותרו שינויים בחזיתות, כגון פתיחת חלונות, אך בהתייחס לעיצובו הייחודי של המבנה, לשביעות רצון מוסד התכנון המאשר. (2) תותר חלוקה פנימית למפלסים חדשים ושינויים פנימיים אחרים בתוך מעטפת המבנה ללא הגבלה, ובתנאי שלפחות קומת הק תיועד לשימושי מסחר, מוסדות ציבור ותרבות. (3) לא תותר תוספת גובה למבנה הקיים. ג. הוראות מחייבות לשלבי הביניים: (1) הסדרי תנועה: הסדרי התנועה היבשתית מהממגורה ואליה ישונו עם אישור תכנית זו, ולא יאוחר ממתן ההיתר למבנים בתאי שטח 302, 303 הגובלים, בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו. (2) מטרדים סביבתיים: יינקטו האמצעים לצמצום משמעותי של מטרדים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.9 ו' להלן. (3) שינויים פנימיים במבנה הקיים הנדרשים לצורך תפעולו השוטף בשלבי הביניים לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו. (4) מסילת דגון: בשלבי הביניים, כל עוד לא התפתה ממגורת דגון מפעילותה, יתאפשר שירות מסילתי עילי לממגורה גם לאחר שיקוע המסילות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
4.2.1	שימושים
	א. בניין המנהלה הישן של הנמל (תא שטח מס' 150) : מרכז מבקרים, אולם כנסים, מוזיאון, גלריה, חנות מזכרות, מזנון וכו'. ב. מרכז השייט בחוף השקט (תא שטח מס' 152) : מרכז לחינוך ימי, כתות לימוד, מלתחות, אחסנת ותיקון סירות, מזנון/בית קפה לשירות משתמשי מרכז השייט וכו'. ג. מבנה בתא שטח מס' 151 (במתחם המתארי מס' 9) : מבנה זה ישמש כמוסד ציבורי לאחר שיתפנה משימושו כמתקן ביטחוני. הוראות ראו בסעיפים 6.18, 6.6.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. בניין המנהלה הישן (תא שטח מס' 150) : (1) לא תותר הריסת המבנה. (2) שימור מחמיר : לא יוצא היתר בניה בתא שטח זה, אלא לאחר שהובטחה, לשביעות רצון מוסד התכנון המאשר, עמידה בהגדרת שימור מחמיר כהגדרתו : שימור באמות מידה מחמירות באשר לאופן חידושו ולהחזרת המעטפת המקורית שלו, פנים וחוף כאחד, ללא תוספת קומות, הכל בהתאם להוראות מהנדס העיר והועדה המקומית. (3) על אף האמור לעיל, במסגרת שיפוץ המבנה תותר התקנת גשרון להולכי רגל בינו לבין משטח הכניסה של מסוף הנוסעים. ב. מרכז השייט בחוף השקט (תא שטח מס' 152) : (1) לא יינתן היתר בניה למרכז השייט אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת ע"י הועדה המקומית למתחם מס' 2 כמסומן בתשריט. (2) תכנית הבינוי והפיתוח תקבע בין השאר את : המרחק המרבי בין המבנים לבין קו המים, שמירת מעבר חופשי לציבור לאורך החוף, קביעת שטחי החנייה וגישת הרכב למרכז השייט ושטחי החוף הצמודים לו. (3) תנאי להוצאת היתר בניה הינו תיאום הסדרי הבטיחות למתרחצים בחוף עם הגורמים המוסמכים. (4) גובה המבנה לא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5. על אף האמור לעיל, במסגרת המבנה תותר הקמת מגדלון תצפית אשר שטח תכסיתו לא יעלה על 15 מ"ר ואשר גובהו המרבי יהיה 15 מ'. (5) הוראות לגבי מצללות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חומרי גמר, שילוט : כאמור בסעיף 4.1.2 א' ס"ק ג' עד ז' לעיל.
4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. תעסוקה: משרדי הנהלת הנמל, משרדי בית המכס ומוסדות שונים, ובנוסף: משרדים, מוסדות השכלה ועוד. ב. מוסדות ציבור: כמו בסעיף 4.1.1 ב' לעיל. ג. מסחר: כמו בסעיף 4.1.1 א' לעיל.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות גובה בנייה מרבי: כמצוין בטבלה שבסעיף 5 ובכל מקרה לא יותר מ-6 קומות (גובה המבנים הקיימים של בניין הנהלת הנמל ובית המכס).
ב	בינוי ו/או פיתוח פריסת השימושים, מצללות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חומרי גמר, שילוט: כאמור בסעיף 4.1.2 א' ס"ק ב' עד ז' לעיל.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לכלל הציבור בכל עת. ב. רחבות וכיכרות המיועדות לפעילות נופש, ספורט ורווחה, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון, מצפורים, מתקני משחק פתוחים, מתקני שעשועים, מצללות וריהוט רחוב, רחבות לשולחנות וכסאות בתי הקפה והמסעדות במבנים הגובלים, בריכות נוי ומזרקות, פיסול חוצות, תיאטרון פתוח. ג. יותר לשלב בשטח הפתוח גם תצוגת כלי שיט, מנופים, מסועים ואביזרי נמל שונים. ד. יותר לקיים אירועים ציבוריים, מופעי תרבות, ירידים, שווקים ותערוכות תחת כיפת השמים, לזמן קצוב ויישמר מעבר נגיש ורחב לטיילת. ה. דרכי גישה ורחבות לרכבי שירות וחירום, וכן מנחת מסוקים קיים המיועד לבית חולים רמב"ם (בתא שטח מס' 524 בלבד). ו. על אף האמור בס"ק ב', בתא שטח מס' 529 ("רציף האצבע"), וכן ברציפים במתחמים המתאריים, תותר עגינת אניות בהתאם לשלביות התכנית המפורטת בסעיף 7.1.1 להלן. ז. תא שטח מס' 526 במתחם מס' 2: על אף האמור בס"ק א', בשלבי הביניים יתאפשר שימוש ביטחוני בכל עת וכן סגירתו לצורך כך לצרכי מערכת הביטחון לתקופה קצובה, ככל הניתן בהודעה מראש לעיריית חיפה. הפיתוח הנופי בתא שטח זה ייעשה בתיאום עם מערכת הביטחון. ח. תאי שטח מס' 527, 528 שבמתחם מס' 2: ישמשו לצרכי מערכת הביטחון בלבד בשלבי הביניים, כל עוד לא התפנה המתקן הביטחוני הגובל מפעילותו. בתא שטח 527 תותר הקמת חניון תת קרקעי בכפוף לאישור הולחו"ף להיתר הבנייה. ט. תאי שטח מס' 505: מתחת לפני שטח זה, במקטע שבין תאי השטח 302, 303 ("ככר בן גוריון") תותר העברת מסילות משוקעות ודרך שירות כמתחם תלת ממדי, כמסומן עקרונית בתשריט. י. במקרה של סגירה זמנית של השטח עקב פעילות נמלית המותרת כמפורט בסעיף 7.1.1 מסיבות

4.4	שטח ציבורי פתוח
	של בטיחות וביטחון, רוחב הסגירה הזמנית ייקבע ע"י רספ"ן כך שיובטח מעבר חופשי לציבור. יא. במתחמים המתאריים 7 - 9 : בשלבי הביניים יתאפשרו בשטח זה שימושים צבאיים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. רצף עם הטיילת : השטח הציבורי הפתוח יפותח ברצף מלא ובאותו מפלס עם הטיילת. ב. צירי מבט : יישמרו, ככל הניתן, צירי מבט פתוחים ורחבים לכיוון הים מכל צירי ההליכה העיקריים. ג. שימוש בשטח הציבורי הגובל במבנים : ניתן להתיר שטחים למקומות ישיבה של בתי הקפה והמסעדות שימוקמו במבנים המיועדים למסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, בתחום השטח הציבורי הפתוח הגובל במבנים אלו, ובלבד שישמר מעבר פתוח, רחב ורצוף לציבור בכל עת, ברוחב עפ"י קביעת מהנדס העיר. ד. מצללות וסגירות חורף : ניתן להתיר הקמת מצללות (פרגולות) וכן סגירת חורף לתקופות קצובות, ברוחב של עד 5 מ', הבולטות מהמבנים הגובלים לתחום השטח הציבורי הפתוח, בכפוף לסעיף 4.1.2 א' ס"ק ד' לעיל. ה. הריסת מבנים קיימים : מבנים קיימים כגון בתאי שטח מס' 523 (מתחם מס' 2), ייהרסו. ו. פרטי העיצוב, חומרי גמר, נטיעות וגינון : כמפורט בהוראות הכלליות לפיתוח נופי בפרק 6 להלן. ז. מתקני אשפה ותשתיות, אם יוקמו, יהיו תת קרקעיים בלבד. ח. ציר מיוחד : ציר מבט עירוני פתוח. לא תותר כל חסימה של המבט הפתוח מהעיר לכיוון הים וממנו מכל צד של שני צירים מיוחדים, המסומנים בתשריט : (1) ציר שד' בן-גוריון ברוחב 20 מ' מכל צד. (2) ציר רחוב שער-פלמר ברוחב 15 מ' מכל צד. צירים אלו ישמשו ככניסות ראשיות מהעיר לחזית הים העירונית. לא תותר בהם כל בנייה מעל פני הקרקע למעט פיתוח נופי המתחייב ממפלסי המסילות המשוקעות תחתם. ט. נתיבי אופניים : בתכנית הבינוי, פיתוח ותשתיות כמפורט בסעיף 6.12 להלן ניתן יהיה להגדיר בתחום שטח זה נתיב לרוכבי אופניים, בצמוד לטיילת, תוך הבטחת סדרי הבטיחות להולכי הרגל, באישור מהנדס העיר.
4.5	טיילת
4.5.1	שימושים
	א. מרחב רצוף להולכי רגל ושבילי אופניים הצמוד לכל אורכו לקו המים, פתוח לציבור בכל עת. ב. במתחם מפורט מס' 1 : שימוש נמלי כגון רציפים לעגינת אניות הנוסעים, מרחב להסעת הנוסעים באניות וכבודתם אל ומתוך האניות והטיפול בהם, גישת רכבי שירות לכלי שיט תפעוליים ואחרים ולנוסעים, מתקנים הדרושים לתפעול הנמל, רכבי תפעול, אספקה וחרום, מתקנים לאנשים עם מוגבלויות וכל פעילות נלווית לשימושים האמורים בסעיף זה. ג. תותר עגינת אניות בהתאם לשלבי הביניים המפורטים בסעיף 7.1.1 להלן. ד. יותר שימוש בטיילת למטרות נמליות בשעת חירום. ה. במתחם מפורט מס' 2 : הטיילת תכלול שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.
4.5.2	הוראות

4.5	טיילת
א	בינוי ו/או פיתוח א. הטיילת במתחם מס' 1: (1) הטיילת תתחבר באופן רצוף עם רחבות וככרות גובלות (המוגדרות בתכנית זו כשטח ציבורי פתוח) כמתואר בתשריט ובנספח הנופי וכן לטיילות במתחמים המתאריים הגובלים. (2) רוחב הטיילת לא יפחת מ-30 מ', למעט בסמוך למבנים קיימים כגון בתאי שטח מס' 901, 903, 150, 301. במקומות אלו רוחבה יהיה עפ"י המצב הקיים. (3) תחום 20 מ' הראשוניים הצמודים לקו המים יהיה פנוי ככל האפשר מכל אלמנטים העלולים להפריע לתנועת הולכי הרגל ולפגום במבט הרחב לים. (4) על אף האמור בס"ק 2, יותר צמצום או חסימה זמניים של הטיילת באמצעות גידור בקטעים מסוימים, בהם יהיה שימוש נמלי כגון עגינת אניות הנוסעים או שירות נמלי אחר המותר בשלבי הביניים, כל זאת בהתאם לתכנית בינוי שתהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה כמפורט בסעיף 6.12 להלן. עם זאת, לא תותר פריקת גרעינים למשאיות בתחום הטיילת. רוחב הסגירה הזמנית במקרים אלו ייקבע ע"י הרספ"ן כך שיובטח מעבר חופשי לציבור. (5) מבנים להריסה: כמפורט בסעיף 6.15 להלן. (6) חסימות זמניות של רצף הטיילת: בקטעי הטיילת הצרים בלבד, הגובלים במבנים הקיימים כאמור בס"ק 2 לעיל, תותר חסימה זמנית לעת עגינת אניות הנוסעים ופריקת אניות צוברי גרעינים בשלבי הביניים, וכן כל השירותים הנמליים המותרים בשלבי הביניים, ובתנאי שיתאפשר מעבר הולכי רגל חלופי דרך המבנים הנ"ל או בעורפם. כל החסימות הזמניות, אם יהיו, יתבצעו אך ורק באמצעות גידור פריק, קל ושקוף כך שניתן דרכו לראות את קו המים באופן מלא ככל האפשר. לא תבוצענה חסימות פיזיות זמניות בין הטיילת לבין קו המים, או בתחום הטיילת, למעט הנדרש לצרכי בטיחות וביטחון. (7) נתיבי אופניים: ניתן יהיה להגדיר נתיב לרוכבי אופניים במסגרת רוחב הטיילת תוך הבטחת סדרי הבטיחות להולכי הרגל, באישור מהנדס העיר. (8) לא יותרו מצללות וסגירות חורף הבולטות מתחום המבנים בתחום הטיילת. ב. הטיילת במתחם מס' 2 (טיילת בת גלים): (1) רוחב הטיילת (כולל שביל אופניים) לא יפחת מ-8 מ'. (2) תא שטח מס' 532: פיתוח הטיילת יכלול הקמת גשרון קל להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעל דרך הגישה של המתקן הביטחוני לקו המים (בתא שטח מס' 1004, כמסומן בתשריט). זאת בתיאום עם משרד הביטחון ומותנה בבדיקה הנדסית-סביבתית של יציבות החוף וביצוע פעולות ייצוב קו החוף, במידת הצורך, באישור מהנדס העיר. כל זאת לאחר קבלת חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין זה. (3) תא שטח מס' 561: תותר סגירתה הזמנית של הטיילת לצרכי מערכת הביטחון, לתקופה קצובה, ככל הניתן בהודעה מראש לעיריית חיפה. (4) גידור: בצד הדרומי של הטיילת שבתא שטח מס' 561, לכל אורך המתקן הביטחוני הגובל, תיבנה גדר אטומה בגובה של כ-3 מ', בתיאום עם משרד הביטחון. הקמת הגדר תהווה תנאי לפתיחת הטיילת לציבור. (5) פרטי העיצוב, חומרי גמר, נטיעות וגינון: כמפורט בהוראות לפיתוח נופי, בפרק 6.7 להלן.
4.6	חוף רחצה

4.6	חוף רחצה
4.6.1	שימושים
	"החוף השקט" במתחם מספר 2 : חוף רחצה ציבורי הכולל מרחב הולכי רגל, שירותי הצלה, סככות צל, מתקנים פתוחים ובלתי מגודרים לספורט ומשחק. לא יותרו חניה ומבני שירותי חוף.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מגרשי החניה, גדרות ומבנים שונים הקיימים בתא שטח 570, חלקם על זכויות דרך מאושרת ייהרסו. ב. בכל שלב של פיתוח המתחם תישמר רצועת חוף הפתוחה לשימוש הציבור. ג. תא שטח מס' 569 : על אף האמור בסעיף 4.6.1, תותר סגירתו הזמנית מעת לעת של תא שטח זה לתקופה קצובה, לצרכי מערכת הביטחון, ככל הניתן בהודעה מראש לעיריית חיפה. השימוש העירוני בתא שטח זה בשלבי הביניים ייעשה בתיאום עם מערכת הביטחון. ד. תותר הקמת מבנים קלים כגון סוכת מציל וסככות צל באישור הועדה המקומית בלא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	א. שימושים : תוואי למעבר עילי או תת-קרקעי לרכב, להולכי רגל, חניה (עלית ו/או תת קרקעית) ותשתיות לרבות מנהרת תשתיות. ב. בתחום הדרך תותר הקמת תחנות אוטובוסים להעלאת נוסעים והורדתם, תחנות מוניות וכו'. ג. חניה : לכל סוגי כלי רכב. ד. בתחום תלת מימדי (כמסומן בתשריט) : בתחום זה, במפלס מוגבה, יותרו שימושי מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור בשימוש תלת ממדי שבמסגרת תאי שטח מס' 302 ו- 303 כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל, וכן שצ"פ במסגרת תא שטח 505. במפלס שמתחת לשטחים הנ"ל, תותר העברת דרך שירות, שתהיה בהמשך לדרכים מספר 4 ו-5 המסומנות בתשריט. ה. תא שטח מס' 817 : תותר הקמת חניון תת קרקעי בכפוף לאישור הולחו"ף להיתר הבנייה. ו. תא שטח מס' 706 : מיועד להרחבת דרך העצמאות (מדרכה) בקטע שלאורך מתחם מס' 5 (דגון), כמסומן בתשריט.
4.7.2	הוראות

4.7	דרך מוצעת
	בינוי ו/או פיתוח א. המתחם התלת מימדי (כמסומן בתשריט): יותר קו בניין אפס למבנים הגובלים בדרך השירות הנ"ל. הוראות נוספות המתייחסות לבנייה מעל תאי שטח אלו (מתחם תלת ממדי) ראה סעיף 4.1.2 ב' לעיל. ב. כל הדרכים במתחם מס' 1 יעוצבו עפ"י שיקולי מיתון תנועה ויכללו שביל לרוכבי אופניים. ג. חומרי גמר והוראות עיצוב: כמפורט בהוראות פיתוח נופי, סעיף 6.8 להלן. ד. גידור אטום לכיוון המתקנים הביטחוניים בשלבי הביניים: לאורך דרך מס' 1 (כמסומן בתשריט) בצידה הצפוני הגובל במתחם מתארי מס' 7 תוקם גדר אטומה בגובה כ-2.5 מ', זאת בתיאום עם משרד הביטחון. חומרי הגמר של הגדר יהיו לפי קביעת מהנדס העיר. ה. קיר אקוסטי לאורך הדרך הגובלת במסילת הברזל (תאי שטח מס' 702-705): תותר בניה של קירות לצורכי מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, בתפר שבין מסילת הברזל והדרך שלאורכה. קירות אלו יעוצבו כך שלא יחסם המבט עיר-ים, וככל הניתן יהיו שקופים. אם תשוקע המסילה לא יהיו קירות כלשהם לאורך שטח זה. ו. תותר הקמת כבשים (רמפות) לרכב ממשטח התנייה העילי הקיים, הגובל במבנה מסוף הנוסעים (תא שטח מס' 808) לצורך חיבורו למפלס הרציף, כמתואר בתשריט ובנספחי הבינוי והתנועה. ז. הדרך בתא שטח מס' 817 במתחם מס' 2: תשמש לצרכי מערכת הביטחון בלבד בשלבי הביניים. ח. תותר הקמת מבנים הנדסיים במידת הצורך כמו תחנות שאיבה, פירי מילוט לחילוץ ולהצלה ועוגנים עבור מסילת הברזל. מתקנים אלו יוקמו ככל הניתן בסמוך למסילה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מוסד תכנון. מיקום ועומק העוגנים יקבעו בהרשאה למבני דרך לצורך שיקוע המסילות. ט. במסגרת ההרשאה למבני דרך לצורך שיקוע המסילה, כמפורט בסעיף 4.10 להלן, הרחבה של השטח המיועד לשיקוע המסילה אל מתחת לתחום הדרך וכן מתחת לתחום חניונים הגובלים במסילה מצפון (תאי שטח מס' 600, 602, 609) - לא תיחשב כשינוי לתכנית זו. י. קירות הבטון/גדרות הקיימים לאורך גבול הנמל הנוכחי ולאורך מסילת הברזל והדרך שבגבולו הדרומי של מתחם מס' 1 ייהרסו לכשתשוקע המסילה ולאחר אישור תכנית הבינוי כולל סידורי ביטחון ובטיחות כאמור בסעיף 6.12 א'. בשלבי הביניים כל עוד המסילות אינן משוקעות, יתוכנו גדרות מעוצבות ושקופות שיהוו בין היתר מיגון אקוסטי, ויכללו בהיתר הבניה הראשון למתחם יא. השטח המיועד להרחבת דרך העצמאות (מדרכה) בקטע שלאורך מתחם 5 (דגון), המסומן בתא שטח מס' 706, יופקע על פי דין.
4.8	חניון
4.8.1	שימושים א. חניה לכל כלי רכב מעל או מתחת לקרקע. ב. בתא שטח מס' 608 (החוף השקט, מתחם מס' 2) בלבד: חניון, ובמפלס שמתחתיו תותר הקמת מבני שירותי חוף לרבות שירותי הצלה, מלתחות, שירותים ומזנון וכיוצ"ב, תוך ניצול הפרשי הגובה בין החניון ומפלס חוף הרחצה הגובל. ג. בתא שטח מס' 603 (מתחם מס' 6) בלבד: תותר הקמת מבנה חניה בקומות, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
4.8.2	הוראות

4.8	חניון
א	בינוי ו/או פיתוח א. כללי: כל מקומות החניה הנדרשים לכל ייעודי הקרקע שבמתחם מס' 1 יהיו בשטח מתחם זה, בשטחים המיועדים לחניון ולדרך בלבד, וכן בתא שטח מס' 607, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. תינתן עדיפות לפתרונות חנייה תת קרקעיים ופיתוח מרחב ציבורי מעל. ב. הנחיות לפיתוח נופי, חומרי גמר ופרטי עיצוב: כמפורט בהוראות פיתוח נופי, סעיף 6.7 להלן. ג. תא שטח מס' 608 (מתחם מס' 2): מתחת לשטח המיועד לחניה פתוחה למבקרי חוף הרחצה, תותר הקמת מבני שירותי החוף. מפלס הכניסה לשירותי החוף יהיה במפלס חוף הרחצה והטיילת הגובלת (תא שטח מס' 558). זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5. ד. תא שטח מס' 603 (מתחם מס' 6): גובה מבנה החניה לא יעלה על הגובה המאושר של המבנים הקיימים לשימור הגובלים ברחוב העצמאות כמפורט בסעיף 6.3 להלן. ה. חניונים הגובלים במסילת הברזל לשיקוע (תאי שטח מס' 600, 602, 609): במסגרת ההרשאה למבני דרך לצורך שיקוע המסילה, כמפורט בסעיף 4.9 להלן, הרחבה של השטח המיועד לשיקוע המסילה מתחת לתחום השטח המיועד לחניון לא תיחשב כשינוי לתכנית זו. ו. תא שטח מס' 605 (כיכר פלומר): אם יוקם בתא שטח זה חניון תת קרקעי, פני הקרקע ישמשו כשטח ציבורי פתוח.

4.9	מסילה ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים 1) שטח למסילת ברזל: מסילות ברזל, תשתיות הדרושות לתפעול הרכבת, קירות אקוסטיים, גשרים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים, כמוגדר בתמ"א 23 וכן: מערכת הינע חשמלי, פירי אוורור, מכוני שאיבה לניקוז וכל הנדרש לצורך הקמה ותפעול של מסילת הברזל. 2) תחנת רכבת ותחנה לתחבורה ציבורית: רציפים להעלאה והורדת נוסעים, משרדים המשמשים לתפעול השוטף של הרכבת, מסחר, מסעדות, בתי קפה, שירותים ומשרדים לשירות הנוסעים. 3) מסילת ברזל לשיקוע / שיקום נופי: שטח המסילה המסומן בתשריט כמסילה לשיקוע/שיקום נופי מיועד לשיקוע המסילה, כמתואר בנספחי שיקוע המסילה המהווים חלק מתכנית זו, המהווה תכנית מפורטת לעניין זה. פני הקרקע של השטח הנ"ל (שמעל המסילות המשוקעות) יפותח באופי של שטח פתוח לציבור, שבו גם דרכי גישה להולכי רגל ורכב בין רחובות העיר למתחם מס' 1 כמסומן עקרונית בתשריט ובנספח הבינוי והתנועה לרבות מקומות חנייה, שטחי גינון וכיוצ"ב. בשטח זה ישולבו לפי צרכי השיקוע גם מתקני ופירי אוורור, פתחים עבור מילוט לצורך חרום ולהצלה ממסילות הברזל וכיוצ"ב, ותוך נקיטת אמצעים למיגון לעניין קרינה אלקטרומגנטית, הכל בתיאום עם רכבת ישראל. 4) תחנת בית המכס: בתא שטח מס' 400, בו קיימת תכנית מס' חפ/1741 בתוקף לתחנת בית המכס, תותר הקמת תחנת רכבת תת קרקעית תוך התאמתה לשיקוע המסילה בקטע זה, לרבות שטחי המסחר וייעודים אחרים המאושרים בתכנית שבתוקף, בלא שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.

4.9	מסילה ו/או טיפול נופי
4.9.2	הוראות
	בינוי ו/או פיתוח א. התכניות המאפשרות למסילות בתוואי העילי הקיים יישארו בתוקפן כל עוד לא החל ביצוע שיקוע המסילות, וזאת לצורך המשך תפעול, תחזוקה ושדרוג שלהן. ב. חשמול מסילת הברזל והכפלת המסילות לא יהוו סתירה לתכנית זו. ג. בשלבי הביניים, ייבנו מעברי רגל עיליים או תת-קרקעיים במקומות המסומנים עקרונית בנספח הבינוי, כל זאת בתיאום עם רכבת ישראל ועיריית חיפה ובתיאום עם הרספ"ן. ד. בשטח זה, בו קיים שימוש למסילות רכבת על הקרקע, יתאפשר שיקוע המסילות והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו, כלהלן: ה. תנאי למתן הרשאה למבני דרך לצורך שיקוע המסילות הינו הכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה תוגש בתוך 30 ימים ממועד קבלת המסמך במשרד למתכנן המחוז ומהנדס העיר. לא הועברה חוות הדעת, יקבל מוסד תכנון החלטה בלעדית. ו. במסגרת ההרשאה למבני דרך יוכן תכנון הנדסי מפורט עם סימון מבנים להריסה, מתקנים, פירי אורז ומילוט, תחנות שאיבה, מעברים, מסילות זמניות, מיקום ועומק עוגנים, העתקת תשתיות, פרטי הגידור וכל הפירוט ההנדסי הנדרש, וכן התייחסות לשמירת יציבות מבנים סמוכים ולצורך בחיזוקם, הכל בתיאום עם רכבת ישראל ורספ"ן, ולאישור מוסד תכנון. ז. תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון עבור תחנת שאיבה, פירי מילוט לחילוץ והצלה ועוגנים עבור ממסילות הברזל, במידת הצורך, גם במסגרת המבנים שייבנו בתאי השטח הגובלים במסילת הברזל. מתקנים אלו ייבנו ככל הניתן בסמוך למסילה. תותר החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס בשטחים הצמודים למסילה לצורך שיקועה. מיקום ועומק העוגנים ייקבע בהרשאה למבני דרך לצורך השיקוע. ח. שינויים קלים בטווח של כ-10 מ' לכל כיוון בין התכנון ההנדסי המפורט לבין המצויין במסמכי התכנית, לרבות חפיפה בתת הקרקע עם ייעודים גובלים, לא יהוו שינוי לתכנית זו. סעיף זה לא יחול על תא שטח מס' 202 (בניין הנהלת הנמל) הגובל במסילה. ט. המסמך הסביבתי יתייחס להיבטים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים כתוצאה מכלל עבודות ההקמה ושטחי ההתארגנות; הצגת פעולות שיבוצעו בכל הקשור ל: השפלת מי תהום, טיפול במים טרם סילוקם ויעד פינויים, טיפול בעודפי חפירה, קיום קרקע מזוהמת, העתקת תשתיות, שדה אלקטרומגנטי, מניעת קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וניקוז. ככל שיהיה צורך המסמך יתייחס לשטחים הסמוכים לאזור השיקוע. י. אישור תכנית פיתוח לרבות פרטי הגידור שתקבע את חיבורי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בין המרקם העירוני הגובל מדרום למסילה לבין חזית הים העירונית, על גבי השטח המיועד למסילה במפלס הקרקע, כמסומן עקרונית בנספח הבינוי של תכנית זו, לרבות שימושי הקרקע בתחום זה, בתיאום עם רכבת ישראל. יא. תא שטח מס' 400: בשלבי הביניים, עד לשיקוע המסילה, תותר הקמת רמפה וגשר למעבר כלי רכב והולכי רגל מהדרך המתוכננת צפון למסילה (בתחום מתחם מס' 1) וחיבורה לדרך העצמאות מעל המסילה, כמתואר עקרונית בתשריט ובנספח התנועה. בתא שטח זה תוקם תחנת רכבת לנוסעים תת קרקעית (כולל מבנה עילי לכניסה ויציאת הנוסעים), מבלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.

4.9	מסילה ו/או טיפול נופי
	יב. המתחם התלת מימדי (כמסומן בתשריט): שטח זה מיועד למסילת ברזל. מעליו, במפלס נפרד, (בתאי שטח מס' 302, 303), מותרת הקמת מבנים לשימושי מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור מעל המסילה ובקו בניין אפס משני צידה, בכפוף להוראות שבסעיף 4.1.2 ס"ק ב' לעיל, ובתיאום עם רכבת ישראל, תוך נקיטת האמצעים הנדרשים למיגון בפני רעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתאי שטח אלו וכן בתאי שטח מס' 302, 303 הינו תיאום עם רכבת ישראל. יג. שינויים של עד 15% לכל צד בתנוחת רצועת המסילה ו/או במפלסיה (ביחס למצויין בתשריטי השיקוע הנ"ל) כפי שיוגשו במסגרת אישור ההרשאה לביצוע העבודות, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו. יד. ברצועת השיקוע הנופי כמסומן בתשריט תתאפשר הרחבת רצועת המסילה הקיימת ויתאפשר עבודות לשיקועה. לאחר ביצוע השיקוע שטח זה יחזור להיות שטח ציבורי פתוח /דרך (מעל מסילה תת קרקעית) כמסומן בתשריט, כל זאת בהתייעצות עם הרספ"ן לעניין שמירת הדרך התפעולית של הנמל בשלבי הביניים. טו. לאחר ביצוע השיקוע השימושים לפי סעיף 4.9.1 ס"ק 1 ו-2, יותרו רק בתת הקרקע. טז. תנאי לביצוע שיקוע המסילות הינו בחירת חלופה בתת"ל/ 65 לתוואי מסילות הברזל באזור חיפה. הביצוע יתאפשר ככל שהחלופה שתבחר תאפשר אותו. יז. בכל שלבי הביצוע של שיקוע המסילה, לא תיפסק תנועת הרכבות בין הצפון למרכז הארץ.
4.10	מסילה מאושרת
4.10.1	שימושים
	1) שטח למסילת ברזל: מסילות ברזל, תשתיות הדרושות לתפעול הרכבת, קירות אקוסטיים, גשרים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים, כמוגדר בתמ"א 23 וכן: מערכת הינע חשמלי, פירי אוורור, מכוני שאיבה לניקוז וכל הנדרש לצורך הקמה ותפעול של מסילת הברזל. 2) תחנת רכבת ותחנה לתחבורה ציבורית: רציפים להעלאה והורדת נוסעים, משרדים המשמשים לתפעול השוטף של הרכבת, מסחר, מסעדות, בתי קפה, שירותים ומשרדים לשירות הנוסעים.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. התכניות המאושרות למסילות בתוואי העילי הקיים יישארו בתוקפן כל עוד לא החל ביצוע שיקוע המסילות, וזאת לצורך המשך תפעול, תחזוקה ושדרוג שלהן. ב. חשמול מסילת הברזל והכפלת המסילות לא יהוו סתירה לתכנית זו. ג. בשלבי הביניים, ייבנו מעברי הולכי רגל עיליים או תת-קרקעיים במקומות המסומנים עקרונית בנספח הבינוי, כל זאת בתיאום עם רכבת ישראל ועיריית חיפה ובתיאום עם הרספ"ן. ד. בשטח זה, בו קיים שימוש למסילת רכבת על הקרקע, יתאפשר שיקוע המסילות והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

4.11	מגורים ג'
4.11.1	שימושים
	מגורים מעל חניון ציבורי (תא שטח 607 בלבד): מגורים, חניון תת קרקעי לדיירי המגורים ולציבור מבקרי חזית הים, שטחים נלווים לטובת הדיירים, מסחר, אכסון מלונאי.
4.11.2	הוראות
א	אדריכלות א. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח זה במלואו. התכנית תתייחס בין היתר להיבטי תחזוקת החניון הציבורי וכן הפחתת מטרדי זיהום האוויר ממנו. ב. המגורים יכללו עד 500 יח"ד וכן שטחים נלווים, כגון מבואה, מועדון דיירים, מחסנים לדיירים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד, שטח לגני ילדים, חניון תת קרקעי לדיירים, שטחים טכניים וכיוצ"ב כמפורט להלן. ג. הבינוי, כמתואר עקרונית בנספח הבינוי, יבטיח רצף של שבילי הליכה דרך תא שטח זה לבין שכונת חיפה אל עתיקה הגובלת במגרש מדרום (מתחם מתארי מס' 3). הבינוי יהיה רציף לאורך שדרת הכניסה לחזית הים הגובלת במגרש מצפון (דרך מס' 1 בתכנית) ויפנה אליה. ד. כלפי שדרה זו יותר למקם מסחר בקומת הקרקע (מכולת, בית קפה קטן וכיוצ"ב), הכל במסגרת השטחים המותרים למסחר כמצוין בטבלה שבסעיף 5. ה. שטח דירה מזערי לא יפחת מ-70 מ"ר (עיקרי). שטח זה אינו כולל שטח למרפסות מקורות בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד. לפחות 20% מיח"ד יהיו יחידות דיור קטנות כמשמען בחוק. ו. מרווח צדי בין מבנים שונים שייבנו בתא שטח זה לא יפחת מ-15 מ', כמתואר עקרונית בנספח הבינוי. יותר להבליט מרפסות לתחום זה עד 1.2 מ' לכל היותר. ז. הוראות בנושא גגות, מתקנים טכניים וחומרי גמר יהיו כמפורט באזור מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור לעיל. ח. הגבלת נצפות לעבר המתקנים הביטחוניים בשלבי הביניים: בצמוד לתא שטח זה מצפון לו תישמר רצועת דרך ושדרה ברוחב 34 מ' בין גדר המחנה לשורת המבנים הפונים לכיוון המספנה, (דרך מס' 1 כמסומן בתשריט). שורת המבנים שבחזית הצפונית של תא השטח מס' 607 תהיה בגובה של עד 6 קומות. המבנים הפנימיים יותר (שבמרחק כ-25 מטר דרומה מגבול תא השטח שלאורך דרך מס' 1 הנ"ל) יהיו בגובה עד 9 קומות, הכל כמתואר עקרונית בנספח הבינוי, חתך מס' 9). כל שינוי בהוראה זו מחייב תיאום עם מערכת הביטחון. ט. תחילת עבודות בנייה כלשהן בתא שטח זה תתואם עם מערכת הביטחון ותותנה בהקמת גדר אטומה בגובה כ-3.5 מ' לאורך דרך מס' 1 בצד המספנה הקיימת מול תא שטח זה.

4.11	מגורים ג'
	י. חניון דיירים : לטובת הדיירים תוקצה לכל היותר קומה אחת מהחניון התת קרקעי, במידת האפשר במפלס הנמוך ביותר ועם כניסה נפרדת, הכל כחלק אינטגרלי של מרתפי החניון הציבורי כמתואר להלן. יא. חניון ציבורי : מתחת לכל שטח המגרש ייבנה חניון ציבורי תת-קרקעי, כאשר קומה אחת לפחות ממנו (במידת האפשר העליונה) תהיה לשימוש מבקרי חזית הים. הכניסה לחניון זה תהיה נפרדת מהכניסה לחניון הדיירים. יב. גג החניון יאפשר לבצע עליו גינון לרבות נטיעת עצים בוגרים. יג. מלונאות : ככל שתוכן תכנית מפורטת לתוספת זכויות למלונאות (בכפוף להוראות הבינוי לעיל) היא לא תהווה שינוי לתכנית זו.
4.12	מגורים מסחר ותיירות
4.12.1	שימושים
	במתחם מתארי מס' 3 (חיפה אל עתיקה) בלבד : א. מגורים : יותרו שימושי מגורים מכל הסוגים. ב. מסחר : כמו באזור מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל למעט אולמות אירועים. ג. תיירות : בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, אטרקציות תיירותיות, למעט אכסון מלונאי מיוחד. ד. תעסוקה : כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל. ה. מבנים ומוסדות ציבור : לשימוש תושבי המקום, כגון גני ילדים, בית ספר, מבני דת. ו. שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחניון.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה : כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
4.13	עירוני מעורב
4.13.1	שימושים
	מתחם מתארי מס' 4 (רחוב יפו מערב) ומתחם מתארי מס' 6 (קמפוס הנמל) : א. מסחר. ב. תעסוקה. ג. מלאכה נקייה בלבד. ד. תיירות. ה. מוסדות בריאות ורווחה. ו. מוסדות להשכלה גבוהה.

4.13	עירוני מעורב
	ז. מוסדות ומבני ציבור. ח. מוסדות תרבות. ט. מגורים. י. שטחים ציבוריים פתוחים. יא. דרכים, חניה ותשתיות.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחמים אלו: כמפורט בסעיפים 6.2 ו- 6.3 להלן.
4.14	מסחר ותיירות
4.14.1	שימושים
	במתחמים המתאריים 7 - 9 בלבד: א. שימושים: כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל. ב. לא יותרו שימושי מגורים. ג. מעגנה תחום יבשתי: כמפורט בסעיף 4.16.1 להלן. ד. בשלבי הביניים: שטח זה ישמש את מערכת הביטחון.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחמים אלו: כמפורט בסעיפים 6.4-6.6 להלן.
4.15	מעגנה - תחום ימי
4.15.1	שימושים
	א. שטחי מים לעגינה ותמרון של כלי שיט, לרבות מעגנה לכלי שיט אזרחיים. ב. שטחים למטרות הקמת מבנים ימיים כגון שוברי גלים, רציפים ומתקנים נמליים תפעוליים, לאחר התייעצות עם הרספ"ן. ג. עגינת אניות נוסעים. ד. הצבת מתקנים צפים, קבועים או זמניים וגשרוני גישה אליהם מהטיילת כגון משטחי שיזוף, מסעדה צפה, מתקני ספורט, בריכת שחייה צפה, לאחר התייעצות עם הרספ"ן. ה. בשלבי הביניים תותר פעילות נמלית בהתאם למפורט בסעיף 7.1.1 להלן. ו. תא שטח מס' 1001: בשלבי הביניים ישמשו לצרכי מערכת הביטחון בלבד.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הקמת מבנים ימיים, כאמור בסעיף ב' לעיל ו/או הקטנת שטח המעגנה הקיימת, יחייב התייעצות עם רספ"ן ואישור המועצה הארצית. ב. בתא שטח מס' 1000 (הבריכה המערבית): בתחום שטח זה תותר התקנת סידורי בטחון ככל

4.15	מעגנה - תחום ימי
	שיידרשו ע"י מערכת הביטחון בשלבי הביניים. ג. מעגנה אזרחית בתא שטח מס' 1001 (מתחם מס' 9): מעגנה לכלי שיט אזרחיים תוקם בתא שטח זה לכשיתפנו המתקנים הביטחוניים בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה, כמפורט בסעיף 6.6 להלן. ד. תעלה ימית- תא שטח מס' 1003: בתא שטח זה מותרת הקמת חיבור ימי בין הבריקה המערבית והצפונית, תוך פתיחת פתח בשובר הגלים הראשי. מעל התעלה יוקמו גשרים למעבר רציף של הולכי רגל ורוכבי אופניים. בשלבי הביניים ישמש שטח זה לצרכי מערכת הביטחון בלבד. תכנית מפורטת תבחן את האפשרות והצורך בחיבור הבריקות על ידי תעלה.
4.16	מעגנה- תחום יבשתי
4.16.1	שימושים
	א. מועדון שיט/ מרכז לחינוך וספורט ימי, שטחי אחסנה פתוחה/מקורה לכלי שיט, משרדי המעגנה, טיילת להולכי רגל, דרך וחניה, שירותים עבור נופשים ושייטים, שטחי מסחר, הסעדה, שירותים תיירותיים, תחנת מכס וביקורת גבולות, תחנת תדלוק לכלי שיט, עזרה ראשונה ושימושים נוספים הנדרשים לתפעול מעגנה. ב. תא שטח מס' 117: בשלבי הביניים ישמש השטח לצרכי מערכת הביטחון.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה: כמפורט בסעיף 6.6 להלן.
4.17	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.17.1	שימושים
	א. בתא שטח מס' 1003: עפ"י תכניות והיתרים מאושרים. ב. בתא שטח מס' 1004: שיט ותחזוקה שוטפת. ג. בתא שטח מס' 1005: החוף השקט- שחיה, רחצה, קייט, שייט וספורט.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בתא שטח מס' 1005: פעילות שייט לספורט בסמוך לחוף רחצה תותר תוך שמירת מרווחי הבטיחות לפי חוק, וכן פעולות תחזוקה לצורך שמירת קו החוף. ב. התקנת מתקנים קלים וארעיים במים לשימוש המתרחצים/מרכז השיט מותרת באישור ועדה מקומית בלא שהדבר ייחשב שינוי לתכנית זו.

4.18	בית קברות
4.18.1	שימושים
	כללי : במתחם מתארי מס' 4 קיימים שני בתי קברות : א. בית עלמין צבאי ואזרחי בריטי ובצמוד לו בית עלמין פרוטסטנטי/טמפלרי. ב. בית עלמין יהודי. שימושים : קברים לרבות בתוך מבנים, מצבות זיכרון, בית טהרה, מבנים הדרושים לצורכי פולחן, משרדים ומבנים לניהול ותחזוקת בית העלמין, חנויות לממכר פרחים, לשרות באי בית העלמין, מתקני תברואה, דרכים, חניה, תשתיות, הכל בהתאם להנחיות תמ"א 19.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה : כמפורט בפרק 6 להלן.
4.19	דרך מאושרת
4.19.1	שימושים
	א. דרך : תוואי למעבר עילי או תת-קרקעי לרכב, להולכי רגל, חניה (עלית ו/או תת קרקעית) ותשתיות לרבות מנהרת תשתיות. ב. בתחום הדרך תותר הקמת תחנות אוטובוסים להעלאת נוסעים והורדתם, תחנות מוניות וכו'. ג. חניה : לכל סוגי כלי רכב.
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. קירות הבטון/ גדרות הקיימים לאורך גבול הנמל הנוכחי ולאורך מסילת הברזל והדרך שבגבולו הדרומי של מתחם מס' 1 ייהרסו לכשתשוקע המסילה ולאחר אישור תכנית הבינוי כולל סידורי ביטחון ובטיחות כאמור בסעיף 6.12 א'. בשלבי הביניים כל עוד המסילות אינן משוקעות, יתוכננו גדרות מעוצבות ושקופות שיהוו בין היתר מיגון אקוסטי, ויכללו בהיתר הבניה הראשון למתחם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (%) מתא שטח	שטחי בנייה (מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות				שטחי בנייה (מתא שטח)							
				מספר קומות	מספר קומות			שטחי בנייה (מתא שטח)	שטחי בנייה (מתא שטח)						
0	0	0	0	2	3	20	80	400	0	0	100	7329	מסוף הנוסעים הקיים+הר חבה	301	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	4847	מבנה "גשר"-מעל מסילות הברזל	302	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	5217	מבנה "גשר"-מעל מסילות הברזל	303	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	2934	הברזל	305	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	1750		306	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	1562		307	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	1751		308	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	1500		309	מסחר תיירות ומבנים

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	הכסית (%) מתח שטח)	שטחי בניה (מתח שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מפלגה	מפלגה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						קדמי			אחורי	קדמי		אחורי	קדמי	אחורי			
																	ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	1	2	15	100	250	25	0	25	(1) 200	1626		310	מסחר ומבנים ומ

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	מקום בנין / מקום	תא שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
				קדמי	אחורי			קדמי	אחורי										
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	(3)	100	0	0	20	(5) 80	3909	מחסן 9 קיים	902	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור				
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	(3)	100	0	0	20	(5) 80	9060	מחסן 15 קיים	903	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור				
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	(3)	100	0	0	20	(5) 80	2101	סככה 15 קיימת	904	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור				
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	(3)	100	0	0	20	(5) 80	2757	מחסן 20 קיים	905	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור				
0	0	0	0	1	6	22	50	(6)	(6)	(6)	(6)	3670	בית המכס הקיים	201	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור				
0	0	0	0	1	6	22	50	(6)	(6)	(6)	(6)	5995	מנהלת הנמל הקיים	202	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור				
0	0	0	0	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	541	בנין המנהלה הישן	150	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי				
0	0	0	0	1	3	(7) 8	40	46	0	0	16	30	מרכז השייט בחוף השקט	152	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי				
0	0	0	0	0	1	3	25	25	0	0	10	15	מבני שירותי חוף מתחת לחניון	608	חניון				

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכנית (%) מודא 'שטח)	שטחי בניה (מודא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לקניסה	מעל הקניסה			גודל מגרש כללי							
					הקובעות				לכניסה	מותרת	עיקרי	שירות			
5	5	5	5	3	(8) 9	30	(10) 45	640	(9) 300	0	(8) 100	(8) 240	23367	607	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המינימיים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטח למתקנים הנדסיים לטובת שיקוע מסיילת הברזל כגון: מתקני שאיבה, פירי איזורור וכיו, שיהיו בתחום המסילה ו/או בתחום המסילה והשיקוע בתחום הנופי, יותרו במסגרת ההוראה למבני דרך בלא הובלה כמפורט בסעיף 4.9, ובלא שהדבר ייחשב שינוי לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בנוסף לשטחים העקריים מותרת הקמת מצללות למבנים בכפוף לסעיף 4.1.2 ד" לעיל. לא ניתן יהיה לוצל זכויות בנייה למצללות לכל שימוש אחר.
- במסגרת מעטפת המבנה- בהתאם לקיים.
- לפי הקיים.
- הערך מתייחס ל תוספת.
- בתאי שטח מס' 901-905 (מחסני הנמל הקיימים) בנוסף לשטחים העיקריים מותרת הקמת גלריה בשיעור של עד 25% משטח הבניה הכולל המותר.
- בהתאם להיתרים קיימים.
- למעט הקמת מגדלון תצפית שגובהו המירבי 15 מ' ושטח תכניתו המרבי 15 מ"ר.
- שטח זה מיועד להקמת 500 יחיד וכולל שטח למסחר קמעוני בהיקף מרבי של 750 מ"ר עיקרי ו- 350 מ"ר שירות, שימוקם במפלס הקרקע בחזית הצפונית של מגרש זה, הכל בכפוף לסעיף 4.11 לעיל.
גובה הבנייה כפוף להוראות בסעיף 4.11.2 א' ס"ק ח' לעיל.
- השטח מיועד לחניון ציבורי וחניון למגורים.
- תכנית החניון תהיה 100%.

6.1	תנאים להכנת תכנית מפורטת
	הוראות להכנת תכנית מפורטת למתחם מתארי מס' 3 (חיפה אל עתיקה) : שכונת חיפה אל-עתיקה מיועדת לשמש אזור מגורים בעיקרו, בשילוב עם פעילויות נוספות כמו בתי מלון קטנים, מסעדות ובתי קפה. השכונה תשוקם ככל האפשר בהתחשב באופייה הקיים: מבנים בקו בניין אפס לאורך רחובות צרים יחסית ושילוב של ישן וחדש. בשכונה יתוכנן רצף של רחובות, שטחים פתוחים ושבילי הליכה בין השכונה לבין שבילי הולכי הרגל של חזית הים העירונית שבמתחם מס' 1, כמצוין עקרונית בנספח הבינוי. א. הפרשות לצרכי ציבור: בתכנית מפורטת יוקצו שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ומבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שתאושר למתחם זה ע"י הוועדה המחוזית. ניתן יהיה להמיר שטחי קרקע למבני ציבור בשטחי רצפה למבני ציבור, במסגרת מבנים אחרים. ב. גובה הבנייה: עד 6 קומות, כולל קומת הקרקע, גובה מרבי כולל מעקה גג: 22 מ'. ג. הסדרי תנועה - רחוב אל זיסו: עם ביצוע ההתחברות לשכונה מצפון באמצעות דרך מאושרת בתת"ל 5/25, יבוטל המעבר הקרקעי הקיים על מסילת הברזל. לחילופין, תותר הקמת מעבר עילי מעל המסילה, לרכב ואו להולכי רגל בקצה הדרומי של רחוב זה. ד. עתיקות: תכנית המפורטת שתוכן למתחם זה תתואם עם רשות העתיקות בנוגע לאופן שילוב אתרי העתיקות בשטחים הציבוריים הפתוחים ובתכנון הכולל. ה. מבנה לשימור (גוש 10821, ח' 8): במתחם זה קיים מבנה לשימור (כנסיית גבריאל הקדוש). בתכנית מפורטת ייקבעו הנחיות השימור למבנה זה ולסביבתו. ו. עצים לשימור: בתחום זה קיימים עצים רבים הנועדים לשימור. במידת ההכרח בלבד תותר העתקתם ונטיעתם מחדש בהתאם לחוק. ז. מתקנים הנדסיים: תותר הקמת מבנים הנדסיים במידת הצורך כמו תחנות שאיבה, פירי מילוט לחילוץ ולהצלה ועוגנים עבור מסילת הברזל. מתקנים אלו יוקמו ככל הניתן בסמוך למסילה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מוסד תכנון. מיקום ועומק העוגנים יקבעו בהרשאה למבני דרך לצורך שיקוע המסילות. ח. תיאום עם רכבת ישראל: כל תכנית מפורטת במתחם זה הגובלת במסילה או הסמוכה לה, תתייחס ותותאם לתוואי המסילה.

6.2	תנאים להכנת תכנית מפורטת
	הוראות להכנת תכנית מפורטת למתחם מתארי מס' 4 (יפו מערב) : א. מתחם זה ימשיך לשמש כאזור שימושים מעורבים הכולל אולמות תצוגה, מסעדות, מוסכים ומלאכה, מגורים ועוד, תוך שיפור החזות העירונית, שיפוץ והרחבת מבנים קיימים. ב. מעברי הולכי רגל: בתכנית מפורטת יתוכננו מספר חיבורי הולכי רגל/ רכב בין רצועה זו לבין

תנאים להכנת תכנית מפורטת	6.2
חזית הים העירונית, כגשרים מעל מסילת הרכבת (כל עוד לא תשוקע), כגון המשך רחוב אל זיסו וככר אנטין כמסומן עקרונית בנספח הבינוי. ג. גובה המבנים : (1) לא יעלה על 9 קומות. (2) בתא שטח 936 בלבד (שבפינת רחוב יפו ודרך חיל הים ולאורך דרך חיל הים) ניתן בתכנית מפורטת לאשר גובה מרבי של עד 15 קומות. ד. בתי הקברות : בית הקברות הבריטי והטמפלרי יוגדר בתכנית מפורטת כמתחם לשימור עם אפשרות גישה חופשית לציבור לבקר בהם. ה. הפרשות לצורכי ציבור : בתכנית מפורטת יוקצו שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ומבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור למתחם זה שתאושר ע"י הוועדה המחוזית. ו. מתקנים הנדסיים : תותר הקמת מבנים הנדסיים במידת הצורך כמו תחנות שאיבה, פירי מילוט לחילוץ ולהצלה ועוגנים עבור מסילת הברזל. מתקנים אלו יוקמו ככל הניתן בסמוך למסילה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מוסד תכנון. מיקום ועומק העוגנים יקבעו בהרשאה למבני דרך לצורך שיקוע המסילות.	

תנאים להכנת תכנית מפורטת	6.3
הוראות להכנת תכנית מפורטת למתחם מתארי מס' 6 (קמפוס הנמל) : א. מתחם זה מהווה את חוליית הקשר ההדוקה ביותר בין העיר התחתית וחזית הים העירונית. במתחם זה ימשיך ויתקיים שימוש עירוני מעורב הכולל תעסוקה, בילוי ובידור, השכלה, תרבות ושירותי ציבור, מעונות סטודנטים, מגורים ועוד, רובם במבנים הקיימים והשלמות בינוי באופי המבנים הקיימים. יישמר אופיו העירוני, בניית בלוקים רצופים לאורך הרחובות, בקו בניין "אפס" מכל צדדיו. ב. מבנים לשימור : (1) בתחום מתחם זה ייקבעו בניינים לשימור כמפורט ברשימה להלן : גוש 10889 ח' 5 : בנק ברקליס (מכללת תלתן). גוש 10888 ח' 31-55, גוש 10889 ח' 30-44 : החזית הצפונית של דרך העצמאות. גוש 10888 ח' 24 : בית הימאי. גוש 10889 ח' 20 : בית סולל בונה. בניין תחנת הרכבת מרכז - השמונה. (2) בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה ייקבעו הוראות השימור המפורטות למבנים אלו. השימושים העירוניים המעורבים יותרו גם במבנים לשימור. עד שתוכן תכנית מפורטת יינתנו היתרי בנייה למבנים הנ"ל בהתאם להוראות מהנדס העיר. ג. השלמת בנייה לגובה המרבי המותר : (1) המבנים בין רחוב העצמאות ורחוב הנמל (תאי שטח מס' 102, 106, 109, 110) : עד לגובה של 28 מ' מעל פני הים. ניתן יהיה לחרוג נקודתית עוד 4 מ' נוספים לצורך מסתור למתקנים, חדרי מכונות ומדרגות, הכל בכפוף להנחיות העירייה לנושא שימור. (2) מבנים בין רחוב הנמל ורחוב קדושי בגדד (תאי שטח מס' 102, 103, 108) : גובה כנ"ל. עם זאת באישור הוועדה המחוזית תתאפשר בנייה נקודתית הגבוהה מ-28 מ', בתנאי שאושרה תכנית פיתוח המתייחסת לגובה המבנים בכל מתחם קמפוס הנמל (מתחם מס' 6) ובאישור הולחו"ף.	

ד. הפרשות לשטחי ציבור : בתכנית מפורטת יוקצו שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ומבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור למתחם זה שתאושר ע"י הוועדה המחוזית.

ה. ביטול ייעוד אחסנה קיים : בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה יבוטל ייעוד אחסנה (הקיים במרבית המבנים שלאורך רחוב קדושי בגדד) ובמקומו יותר ייעוד עירוני מעורב.

ו. תא שטח 603 (גוש 10889 ח' 7) - חניון בקומות :

1) במסגרת תכנית מפורטת יותר להגדיל את זכויות הבנייה ומספר הקומות כולל חיבור הולכי רגל ישיר לגשר מסוף הנוסעים ודרכו לחזית הים העירונית.

2) המבנה יתוכנן כך שיוכל לכלול גם שימושים עתידיים אחרים, בכפוף לתכנית מפורטת.

3) הגובה המרבי לא יעלה על הגובה המותר במבנים הגובלים לשימור שברחוב העצמאות כמצוין בסעיף ג' 2) לעיל.

ז. גשרי הולכי רגל מעל מסילת הברזל : עד שתשוקע המסילה תותר הקמת מספר מעברים להולכי רגל שיחברו את מתחם זה עם חזית הים העירונית שמצפון למסילה כמתואר עקרונית בנספח הבינוי. בנוסף או במקומם ניתן לשלב מעברים להולכי רגל בתכנון המבנים שלאורך רחוב קדושי בגדד, עם גישה נפרדת לציבור בכל עת אליהם, כל זאת מבלי הדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.

ח. ציר מיוחד : ציר מבט עירוני פתוח. יישמר מרווח פתוח ללא כל בנייה מעל פני הקרקע ברוחב 15 מ' לפחות מכל צד של ציר רחוב שער-פלמר, כמסומן בתשריט. ציר זה ישמש כניסה ראשית לחזית הים העירונית וקו מבט פתוח מהעיר לים וממנו.

ט. היבטים סביבתיים : תכנית מפורטת שתוכן לקטע ממתחם זה המשתרע ממזרח לרחוב שער פלמר תתייחס לסקר הסיכונים שנערך לנמל חיפה בשנת 2008 או לסקר חדש שיוכן לצורך כך.

תנאים להכנת תכנית מפורטת

6.4

הוראות להכנת תכנית מפורטת במתחם מתארי מס' 7 (גלים מערב) :

א. מתחם זה מיועד להיות חזית ים עירונית, לכשיתפנו המתקנים הביטחוניים הקיימים בו.

ב. לכשיתפנו המתקנים הביטחוניים במתחם זה, יותרו שימושי מסחר ותיירות כמפורט בסעיף 4.14 לעיל. המבנים ימוקמו לאורך צירי ההליכה המתחברים לקו המים מזרחה וצפונה, כמסומן באופן עקרוני בנספח הבינוי.

ג. הפרשות לצרכי ציבור : בתכנית מפורטת יוקצו שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ומבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור למתחם זה ושתאושר ע"י הוועדה המחוזית.

ד. תכסית הבינוי (תכסית המבנים עצמם) לכל השימושים לא תעלה על 20% משטח הקרקע של כל המתחם. יתר שטח הקרקע של המתחם ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, טיילת, דרך וחניון. שינוי של עד 5% למעלה או למטה בהוראה זו לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.

ה. גובה הבנייה : עד 2 קומות (גובה 15 מ').

ו. חניה : החניה לשימושים הנ"ל תהיה תת קרקעית (כולל מתקנים טכניים). בנוסף תציע התכנית חניה פתוחה ו/או בקומות לציבור מבקרי חזית הים העירונית ככל שידרש (כחלק

6.4	תנאים להכנת תכנית מפורטת
	מההפרשות לשטחי הציבור). ז. מסגרת זכויות הבנייה המרביות לכל השימושים המותרים במתחם (בהנחת גובה 2 קומות כמצוין לעיל) תהיה: 12,000 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע. 3,000 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע. שטחי שירות תת קרקעיים לחניה וטכני? כפי שייקבע בתכנית מפורטת. שינוי של עד 15% מעל היקף זה לא ייחשב כשינוי לתכנית.
6.5	תנאים להכנת תכנית מפורטת
	הוראות להכנת תכנית מפורטת למתחם מתארי מס' 8 (גלים מזרח): א. מתחם זה מיועד להיות חזית ים עירונית, לכשיתפנו המתקנים הביטחוניים הקיימים בו. ב. לכשיתפנו המתקנים הביטחוניים במתחם זה, יותרו שימושי מסחר ותיירות כמפורט בסעיף 4.14 לעיל. המבנים ימוקמו לאורך צירי ההליכה המתחברים לקו המים מזרחה וצפונה, כמסומן באופן עקרוני בנספח הבינוי. ג. הפרשות לצרכי ציבור: בתכנית מפורטת יוקצו שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ומבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור למתחם זה ושתאושר ע"י הוועדה המחוזית. ד. תכסית הבינוי (תכסית המבנים עצמם) לכל השימושים לא תעלה על 20% משטח הקרקע של כל המתחם. יתר שטח הקרקע של המתחם יישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, טיילת, דרך וחניון. שינוי של עד 5% למעלה או למטה בהוראה זו לא ייחשב כשינוי לתכנית זו. ה. גובה הבנייה: עד 2 קומות (גובה 15 מ'). ו. חניה: החניה לשימושים הנ"ל תהיה תת קרקעית (כולל מתקנים טכניים). בנוסף תציע התכנית חניה פתוחה ו/או בקומות לציבור מבקרי חזית הים העירונית ככל שיידרש (כחלק מההפרשות לשטחי הציבור). ז. מסגרת זכויות הבנייה המרביות לכל השימושים המותרים במתחם (בהנחת גובה 2 קומות כמצוין לעיל) תהיה: 12,000 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע. 3,000 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע. שטחי שירות תת קרקעיים לחניה וטכני כפי שייקבע בתכנית מפורטת. שינוי של עד 15% מעל היקף זה לא ייחשב כשינוי לתכנית.
6.6	תנאים להכנת תכנית מפורטת
	הוראות להכנת תכנית מפורטת במתחם מס' 9 (גלים צפון): א. מתחם זה, הנמצא מצפון לשובר הגלים הראשי, מיועד להיות חזית ים עירונית לכשיתפנו המתקנים הביטחוניים שבו, בדומה לעקרונות התכנון של המתחם המפורט מס' 1, ולכלול מעגנה אזורית ראשית לעיר חיפה, ותעלה ימית בין הבריכה הצפונית והדרומית. בתכנית מפורטת ייקבעו ייעודי הקרקע והתכליות הבאות כגון: (1) אזור מסחר ותיירות. (2) שטח ציבורי פתוח. (3) דרכים וחניה. (4) שטחים לצרכי ציבור.

(5) מעגנה ושטחי עורף מעגנה.

ב. טיילת קו החוף: התכנית תכלול טיילת הולכי רגל, כמסומן בתשריט. רוחבה המזערי של הטיילת יהיה 30 מ' אלא אם לא מתאפשר הדבר עקב סמיכות מבנים קיימים או רוחב שוברי הגלים ורציפים או מזחים קיימים. טיילת זו תתחבר ברצף עם הטיילת שבמתחמים מס' 1, 2, 7, 8, כמסומן בתשריט.

ג. הפרשות לשטחי ציבור: בתכנית מפורטת יוקצו שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ומבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור למתחם זה שתאושר ע"י הוועדה המחוזית. השטחים שנקבעו בתכנית זו לשטח ציבורי פתוח, לטיילת ולדרכים ייחשבו כחלק מהפרשות אלו.

ד. תכסית הבינוי לכל השימושים בתאי שטח מס' 316-318 לא תעלה על 20% משטח הקרקע של כל המתחם. יתר שטח הקרקע של המתחם ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, טיילת, דרך וחניון. שינוי של עד 5% למעלה או למטה בהוראה זו לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.

ה. גובה הבנייה: עד 5 קומות אך לא יותר מ-20 מ', כולל מתקנים טכניים על הגג.

ו. תא שטח מס' 151: המבנה הקיים בתא שטח זה יוסב לשימוש ציבורי כגון מוזיאון ימי, אולמי הופעות, אקווריום וכו', בתחום המעטפת המאושרת עפ"י היתר, שגובהה המרבי כ-29 מ' מעל פני הים.

ז. מעגנה- תחום יבשתי (תא שטח מס' 117): תא שטח זה מיועד לתחום היבשתי של המעגנה שתוקם בתא שטח מס' 1001 ומיועד למתקנים ומבנים המשמשים לצורך זה.

ח. ציר מיוחד: ציר מבט עירוני פתוח. יישמר מרווח פתוח, ללא כל בנייה מעל פני הקרקע, ברוחב 20 מ' לפחות מכל צד של ציר זה, המהווה המשך של שד' בן גוריון, כמסומן בתשריט.

ט. מסגרת זכויות הבנייה המרביות לכל השימושים המותרים (לא כולל תא שטח מס' 151): 30,000 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע. 7,500 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.

שטחי שירות תת קרקעי לחניה וטכני כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

י. תא שטח 1002: תכנית מפורטת שתוכן למתחם זה תבחן את האפשרות והצורך בחיבור הברכות על ידי תעלה בתא שטח זה כמתואר עקרונית בתשריט ובסעיף 4.15.2 א' ס"ק ד' לעיל. שינוי או ביטול תעלה זו לא יהווה שינוי לתכנית זו.

עיצוב פיתוח ובינוי

6.7

א. השטחים הציבוריים הפתוחים והטיילת יתוכננו ויעוצבו בהתאם לייחודו של המקום כמפגש עיר-ים, כמתואר עקרונית בנספח הנופי. מרחב הולכי הרגל מורכב מרשת של צירי הליכה, ככרות וטיילות, כמתואר בתשריט ובנספחי הבינוי והנוף.

ב. כל הצירים הניצבים לקו המים שבהמשך לרחובות העירוניים (כגון שדרות בן גוריון, שער פלמר) יהיו ללא כל חסימות בקצותיהם, לרבות נטיעות, על מנת לאפשר מבט רחב לכיוון הים.

ג. הטיילת והשטח הציבורי הפתוח ילוו בשילוט מעוצב המתאר את ההיסטוריה של המקום, ולשם כך ניתן לשלב גם תצוגת כלי שייט, מתקני ואביזרי נמל, מנופים ישנים וכו'.

ד. בשטחים הציבוריים הפתוחים יוקמו גנים עירוניים ושדרות הכוללים מתקני צל, משחק וספורט, מדשאות, אזורי ישיבה, כמתואר עקרונית בנספח הפיתוח.

ה. חומרי גמר לשטחים הציבוריים הפתוחים ולטיילת: ייעשה שימוש בחומרים המתאימים במיוחד לסביבה ימית ובעלי אופי נמלי כגון: בטון, מתכת, בדי מתיחה להצללה, כבלי ושרשרות מתכת, קורות עץ, אבן בגוון אפור בעיבוד גס, אלמנטי בטון טרומיים וחיפויי קרקע אקולוגיים.

ו. אלמנטים נמליים: ייעשה שימוש חוזר ככל הניתן באביזרי ומתקני נמל קיימים כמו מנופים

(שאינם פעילים עוד ליעודם המקורי), עוגני קשירה (פיתות), תרנים, לרבות פסי מסילות ברזל ישנות ברציפים - שיישמו, תוך הבטחת בטיחות ההליכה.

ז. עיצוב אופייני: תפוח מערכת של אלמנטים עיצוביים ייחודיים למקום כמו סככות צל, דוכני מכירה ותצוגה, ריהוט רחוב, שילוט, עמודי תאורה, פרט הגנה לעצים, עמודוני חסימה לרכב ועוד.

ח. דרכים וחניונים: כל הדרכים המיועדות לתנועת רכב יתוכננו כאזור ריסון תנועה. משטחי הנסיעה והחניה ירוצפו באבן משתלבת בעיבוד גס, המעודדת נסיעה אטית. מחסומים נמוכים המשוקעים בקרקע יגבילו תנועה מוטורית לאזורי הולכי הרגל (למעט בשעות מוסכמות לפריקה וטעינה).

ט. גינון ונטיעות:

לכל אורך צירי ההליכה תבוצע שתילה של עצים וקבוצות צמחיה, מותאמי אקלים וחסכוניים בהשקיה. ברציפי האספלט הקיימים ייחפרו גומות לאדמה גננית שנפחם יהיה לפחות 4 מ"ק לכל עץ, לרבות תשתית השקיה, כולל אפשרות לקליטת מי נגר. מיקום העצים יתואם עם הרספ"ן בהיבט של מניעת הפרעה לתפקוד הנמלי בשלבי הביניים.

נטיעות בטיילת: יבוצעו נטיעות עצי צל בתחום 10 עד 20 מ' שאינם צמודים לקו המים.

נטיעות לאורך דרך השירות בעורף חזית הים העירונית: באופן רצוף כל כ-10 מ'.

נטיעות בחניונים: יינטעו עצי צל כל 5 מקומות חניה.

י. שימור עצים קיימים: תינתן עדיפות לשימור עצים קיימים בכל שטח התכנית. העתקתם תותר בהתאם להוראות החוק.

יא. נגישות: כל השטחים הציבוריים הפתוחים והטיילת יהיו נגישים במלואם לבעלי מוגבלויות.

יב. מסלול אופניים: ייקבע לאורך דרך השירות העורפית.

יג. תשתיות: יהיו תת קרקעיות בלבד. יחד עם זאת ניתן למקם מתקנים נלווים לרשת החשמל על פני הקרקע.

יד. מתקני אשפה: יהיו תת קרקעיים בלבד, ובמקומות מוצנעים, כפי שייקבע באישור מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבתם בתחום הטיילת.

טו. ציר מיוחד: ציר מבט עירוני פתוח. בתחום הצירים המיוחדים, כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 4.5.2 ט' לעיל לא תותר כל חסימה של המבט מהעיר לים וממנו.

בניה ירוקה

6.8

היתרים או תכניות מפורטות בשטח התכנית יתייחסו, בין השאר וככל הנדרש, לנושאים המפורטים להלן:

א. היבטים אקלימיים ונוחות תרמית.

ב. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה.

ג. צמחיה.

ד. הגגות כחזית החמישית.

ה. פסולת.

ו. בניה חוסכת ומשמרת מים.

ז. חומרים ושיטות בניה.

ח. ניצול תת הקרקע.

ט. קרינה.

היתרים או תכניות מפורטות יכללו ככל האפשר, אמצעים למניעה ומזעור של מטרדים

6.8	בניה ירוקה
	סביבתיים וליישום הטכניקה הטובה ביותר הזמינה באותה עת.
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	א. איכות הסביבה - הנחיות כלליות לקבלת היתרי בנייה : (1) שימושים מעורבים : תנאי למתן היתר בנייה למבנים עם שימושים מעורבים יהיה בחינת הפוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים ואמצעים למניעת זיהום ים. (2) נספח ביצוע למניעת מפגעים בעת ההקמה : תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע. המסמך יכלול בין השאר הנחיות למניעת מטרדי רעש, מטרדים מרעידות, מטרדי אבק, פתרונות לסילוק פסולת בנייה ועודפי עפר ויועבר למשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת חוות דעת. חוות הדעת תוגש בתוך 30 ימים ממועד קבלת המסמך במשרד להגנת הסביבה למתכנן המחוזי ומהנדס העיר. לא הועברה חוות הדעת, יקבל מוסד תכנון החלטה בלעדית. ב. מטרדי רעש : (1) רעש ממסילת הברזל : (א) מבנים : כל בקשה להיתר בנייה למבנה הגובל במסילת הברזל תלווה בדו"ח אקוסטי המציג אמצעים למיגון אקוסטי. (ב) שטח ציבורי פתוח הגובל במסילה : לעת פיתוח שטח זה ייבחנו האמצעים למיגון אקוסטי מרעש המסילה. אם יהיה צורך בקירות אקוסטיים, הם יעוצבו כך שלא יחסם המבט עיר-ים, וככל הניתן יהיו שקופים. (2) רעש ממקומות בילוי : תנאי לקבלת היתר לאולמות אירועים ומקומות בילוי במבנים (קיימים ו/או חדשים) יהיה הכנת חו"ד אקוסטית המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. ג. חומרי חפירה, מילוי ופסולת בנין : כל בקשה להיתר בנייה הכוללת תוספות שטחי בנייה בהיקף של 10,000 מ"ר ומעלה או הצפויה ליצור עודפי עבודות עפר בהיקף של 5000 מ"ק ומעלה או פסולת בנייה בהיקף של 10,000 מ"ק ומעלה תותנה בהצגת פתרון לסילוק חומרי החפירה, המילוי ופסולת הבניין. ד. פסולת ואשפה : בכל מבנה יוקם חדר אשפה בגודל המתאים להפרדה במקור ולמיקום מכלי איסוף לסוגי האשפה השונים, וראו סעיף 4.1.2 א' ס"ק ו' לעיל. ה. אנרגיה : מערכות אקלום והסקה תופעלנה ע"י מקורות אנרגיה מתחדשים, גז וחשמל. ייאסר השימוש בסולר או מזוט. ו. מטרדי אבק וריכוזי יונים, כתוצאה מפעילות ממגורת דגון בשלבי הביניים : מודגש בזאת, בנוסף לאמור בסעיפים 4.1.2 ד' לעיל : (1) בשלבי הביניים, כל עוד לא תפונה ממגורת דגון מפעילותה, יינקטו האמצעים לצמצום משמעותי של התפזרות אבק כתוצאה מפריקת גרעינים, זאת בהתאם להנחיות ולאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. (2) עם השלמת הבינוי והפיתוח עפ"י תכנית זו בקטע שבין תא שטח 303 לבין תא שטח 903, לא תורשה פריקת גרעינים בצובר למשאיות.

6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	ז. הוראות סביבתיות לגבי תאי שטח 901, 902 (מחסני הנמל הקיימים): כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק ג' לעיל. ח. הוראות סביבתיות למתחמים המתאריים: (1) תכנית מפורטת שתוכן למתחמים אלו, הכוללת שימוש העלול לגרום או להיות חשוף להשפעות ולמטרדים סביבתיים, לרבות אמצעים למניעת זיהום הים, תחויב כתנאי להפקדתה, בהכנת דו"ח סביבתי הבוחן את המשמעות הסביבתית השונות של התכנית לאחר קבלת חו"ד של הרשות הסביבתית המוסמכת. (2) למרות האמור לעיל, רשאת הרשות הסביבתית המוסמכת ליתן פטור מהכנת דו"ח סביבתי במידה ושוכנעה כי התכנית כוללת את הפתרונות והאמצעים האופטימליים לאותה עת למניעת המטרדים. ט. כל שימוש יבוצע תוך התחשבות בפעילות הנמלית הקיימת ובאופן שימנע מפגעי אור, סנוור וכיוצא בזה, אשר יפגעו בפעילות הנמל.
6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
6.11	חשמל
	תשתיות זורמות (מים, ביוב, ניקוז): א. שילוב תשתיות: מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות מים, ביוב וניקוז, יותרו בכל יעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. התשתיות תהיינה תת קרקעית, למעט מרכיבים שלא ניתן למקמם בתת הקרקע. הפרדת מערכות תשתית: (1) מערכת הביוב תהא מופרדת ממערכת הניקוז כבר מנקודת האיסוף הראשונה ולכל אורכה. לא יחובר ניקוז של עודפי גשמים ומתקני מים אחרים למערכת הביוב. (2) 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, ע"פ כל דין. ב. ניקוז מי נגר עילי: מערכות הניקוז בכל מגרש בניה ובכל האזורים המיועדים לפיתוח לבניה, לרבות דרכים, תהיינה בצנרת ו/או במובלים תת קרקעיים, החל ממקום קליטת מי הגשמים ועד המובל הציבורי. ג. בשטח מסילות הברזל יותרו תעלות ניקוז פתוחות לניקוז המסילות בלבד.
	תשתיות חשמל ותקשורת: א. הוראות כלליות: (1) רשת החשמל במצב הסופי תהיה תת-קרקעית. מתקנים נלווים לרשת החשמל ימוקמו על פני הקרקע. (2) הועדה המקומית תקבע במסגרת תכנית את הטמנתם של קווי חשמל עיליים, אם קיימים או

מתוכננים, תוך תיאום עם חברת החשמל לישראל ומהנדס העיר. התוואי העילי יבוטל לאחר אישור חח"י לביצוע החיבור התת קרקעי החדש.

- (3) על אף האמור בסעיף א' 1) לעיל, רשת החשמל למסילות הברזל תהיה עילית עד לשיקוע.
- (4) לא תותר העברת כבלים על חזיתות מבנים אלא באישור מהנדס העיר.
- (5) 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 התייעצות עם חברת החשמל.
- (6) רשתות תאורה יותקנו על עמודים ו/או אלמנטים מבונים בכבילה סמויה או תת קרקעית ובנפרד מרשת אספקת חשמל, גם אם זו עילית.
- (7) תשתיות תאורה ותקשורת, יהיו על פי התכנית לבינוי, פיתוח ותשתיות, כמפורט בסעיף זה.

ב. תחנות שנאים ומתקני חשמל:

- (1) תחנות שנאים תהיינה בנויות בתוך מעטפת המבנים המותרים ככל הניתן, ובלבד שהמרחק בין קירות חדר ההשנאה לבין קיר של שימושים אחרים, ייקבע בהתאם לתכניות המאושרות, להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, בתאום עם חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.
- (2) באזורים בהם יש קושי באיתור שטחים לתחנות שנאים, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (שנאים) בתחום שטחים המיועדים לבנייני ציבור, חניון וכל שטח ציבורי תת-קרקעי, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה, ומבלי שיפגע בתפקוד השטחים הציבוריים, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- (3) בנית ארונות סעף, מערכות תמיכה וכיו"ב של חברת החשמל ישולבו בקירות תמך, קירות פיתוח, קירות מבנים או במסתור יעודי, באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- (4) היתר בניה יהיה בתיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- (5) תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות בכל ייעודי השטחים מלבד חוף רחצה.

ג. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: הוראות להיתרים - איסור בניה/חפירה בקרבת מתקני חשמל:

- (1) לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה, 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-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.

ד. קווים ומתקני תקשורת:

- (1) תשתיות התקשורת יהיו תת קרקעיות, למעט מתקנים שאינם אפשריים תפעולית בתת הקרקע.

6.11	חשמל
	2) התקנת תשתיות תקשורת, לרבות ארונות סעף, מערכות תמיכה וכיו"ב ישולבו בקירות תמך, קירות פיתוח, קירות מבנים או במסתור יעודי, באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה.
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים למתן היתרי בניה (במתחמים המפורטים מס' 1, 2, 5): א. אישור תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בנייה למתחמים המפורטים, או לחלקם, בהתאם לשלבי פינוי השימושים הנמלים, אשר תפרט את המרכיבים הבאים: פתרונות בתחומי הסדרי בטיחות, ביטחון וגידור, תנועה וחנייה, פתרונות פריקה וטעינה, מפלסי 00 של המבנים והפיתוח, חומרי גמר למבנים ולפיתוח השטח, מיקום ועיצוב גדרות, נטיעות, שילוט ותאורת רחוב, אביזרי נמל ועוד. תיאום תשתיות זורמות, טיפול בנגר עילי, חשמל ותקשורת, מתקנים עיליים לתקשורת, מתקני אשפה וכו', הצורך בחיזוק מבנים סמוכים לאזורי שיקוע המסילה, שלביות פיתוח ובדיקת פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 4.1.2 א' ס"ק א' 2) לעיל. התכנית תיתן מענה לממשק בין הפעילות הנמלית לבין פעילות חזית הים באופן שתאפשר את המשך פעילות הראשונה בהתאם לשלבי מימוש התכנית, ותתואם עם הגורמים המוסמכים לאישור הסדרי ביטחון ובטיחות, קבועים וזמניים, במיוחד לאורך הטיילת וכן לצורך אישור הסדרי תפעול. ב. תחום תכנית הבינוי, פיתוח ותשתיות אשר תוכן לשלבי השונים של פינוי הנמל בהתאם לסעיף א' לעיל, יאושר על ידי הוועדה המקומית. ג. תא שטח 150: לא יוצא היתר בניה בתא שטח זה, אלא לאחר שהובטחה, לשביעות רצון מוסד התכנון המאשר, עמידה בהגדרת שימור מחמיר כאמור בסעיף 1.9 ז'. ד. תא שטח מס' 152: לא יינתן היתר בניה למרכז השייט, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למתחם מס' 2 ע"י הועדה המקומית, לפי המפורט בסעיף א' לעיל. ה. תאי שטח מס' 312-313, 607: תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מערכת הביטחון לעניין נצפות ממבנים אלו לעבר שטחים הביטחוניים הגובלים בשלבי הביניים. ו. תנאי להיתר שימוש למבנים בתאי השטח מס' 312, 313, 905, הגובלים במתקנים הביטחוניים בשלבי הביניים, יהיה בניית גדר הסתרה בגבול בין מתחם 1 ולבין מתחמים מס' 7, 8. ז. תא שטח מס' 315: 1) לא יוצא היתר בנייה בתא שטח זה למטרות שאינן חניה, אלא לאחר שייבנו לפחות שני שליש מהקיבולת של ייעודי הקרקע למסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור במתחם מס' 1. עד אז ישמש השטח לחניון ציבורי למבקרי חזית הים העירונית. 2) מבנה לשימור: למרות האמור לעיל, ניתן להוציא היתר בנייה למבנה המיועד לשימור קל

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	(י"בית בוטאזי"י", גוש 10822, ח' 6) כבר בשלב המייד. תנאי להיתר בניה בתא שטח זה, יהיה קבלת הנחיות יחידת השימור של עיריית חיפה לגבי אופן שימור המבנה וסביבתו. שיקום המבנה לשימור יותר בכל שלב. ט. תאי שטח 901, 902 (מחסני הנמל הקיימים וסביבתם) : תנאי להיתר יהיה עמידה בהוראות כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק ג' לעיל. י. נספח ביצוע למניעת מפגעים בעת ההקמה : תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע. המסמך יכלול בין השאר הנחיות למניעת מטרדי רעש, מטרדים מרעידות, מטרדי אבק, פתרונות לסילוק פסולת בנייה ועודפי עפר. יא. תכניות התנועה המפורטות שיוכנו לעת הוצאת היתרי בנייה במתחמים המפורטים יהיו בהתייעצות עם משרד התחבורה, ויכללו, בין השאר : מקומות חניה ומספרם, חניה תפעולית, שבילים וחניות לאופניים וחיבורם לרשת הכוללת, תחנות תחבורה ציבורית, עמדות בידוק ככל שיידרש ושלבי ביצוע. יב. לפי הצורך כל היתר לבנייה בסמוך למסילה במתחמים אלו יכלול בדיקת הקונסטרוקציה להגנה בפני רעידות במבנים הקרובים למסילה, קביעת האמצעים למיגון בפני קרינת אלמ"ג של הרכבת ואמצעים למיגון אקוסטי, כאמור גם בסעיף 6.9 ב. יג. תנאי להוצאת היתר לדרכים הגובלות במסילה לשיקוע : הסדרת הגידור כמפורט בסעיף 4.19 א'.
6.13	כללי
	א. הוראות תכנית זו הקובעות תנאים להיתר בניה, יחולו גם אם הפעולה המותנית באישור, היתר, רישיון או הרשאה מסוג אחר, ואם הפעולה אינה טעונה אישור כאמור, התנאים להיתר הקבועים בתכנית זו יהיו תנאים לביצוע.
6.14	הוראות מעבר
	א. ניתן להוציא היתרי בנייה מתוקף תכניות מאושרות לשימושים נמליים לצורך תחזוקה, ותפעול הנמל והמשך פעילות השימוש הקיימים וזאת בשלבי הביניים בלבד. ב. תכניות תקפות למסילות הברזל יישארו בתוקפן כל עוד לא הוחל בשיקוע המסילות וזאת לצורך המשך תפעולן, תחזוקתן ושדרוגן.
6.15	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	(1) מבנים קיימים הנמצאים בתחום הטיילת, דרכים או חניונים המיועדים למשתמשי חזית הים (במתחמים המפורטים) כגון הסככה הצמודה לתא שטח מס' 905 בתא שטח מס' 552, כמסומן בתשריט, ייהרסו, בתיאום עם רספ"ן. (2) מבנים טכניים שונים המשמשים לתפעול הנמל ו/או דגון בשלבי הביניים לא ייהרסו. מבנים המשמשים את מערכת הביטחון בשלבי הביניים ייהרסו רק לאחר תיאום עם מערכת הביטחון.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.15
3) מבני השיטור הימי : תנאי להריסת המבנים הנמצאים כיום על תוואי הטיילת בתא שטח מס' 552 הינו העתקת פעילותם למבנה שייבנה בתא שטח 312 לאחר תיאום עם משטרת ישראל. תכנית מקומית תוכל לשנות את הקצאת תא השטח למבנה לשיטור הימי לאחר היוועצות עם משטרת ישראל	
שטח עם הנחיות מיוחדות	6.16
על השטחים הבאים, המסומנים בתשריט כ"שטח עם הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות : 1. רציף הגרעינים (על קטע מתא שטח מס' 551) - בשלבי הביניים כל עוד נמשכת פעילות ממגורת דגון, שטח זה יגודר מסיבות בטיחות. 2. השטח בקצה המזרחי של התכנית, בקרבת נמל הדלק (שכולל חלק מתאי שטח מס' 500 ו-600) : א. תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות תתייחס לממשק וההגבלות מפעילות הנמל בנושא חומ"ס לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה והמשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים. ב. תנאי להוצאת היתר בשטח זה יהיה התייחסות להשפעת החומרים המסוכנים על הקהל.	
תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	6.17
1. מתחמי תכנון : תכנית זו כוללת שני סוגים של מתחמים מבחינת רמת הפירוט של הוראותיהם, כמסומן בתשריט : מתחמים מפורטים ומתחמים מתאריים. 2. על המתחמים הבאים חלות הוראות ברמה של תכנית מפורטת, להלן המתחמים המפורטים : א. מתחם מס' 1 : הנמל המערבי. ב. מתחם מס' 2 : החוף השקט וטיילת בת גלים. ג. מתחם מס' 5 : דגון. ד. וכן על תחום מסילת הרכבת לשיקוע/שיקום נופי, כמסומן בתשריט. במתחמים אלו ניתן מכוחה של תכנית זו להוציא היתרי בנייה. לא יינתנו היתרי בנייה במתחמים אלו אלא בהתאם להוראות תכנית זו. ה. ניתן להוציא היתרי בנייה מתוקף תכניות מאושרות לשימושים נמליים לצורך תפעול ותחזוקה בהתאם לשלביות התכנית המפורטת בסעיף 7.1.1 להלן. 3. על ששה מתחמים חלות הוראות ברמה של תכנית מתאר מקומית להלן, המתחמים המתאריים : מתחם מס' 3 : חיפה אל-עתיקה. מתחם מס' 4 : רחוב יפו, מערב. מתחם מס' 6 : קמפוס הנמל. מתחם מס' 7 : גלים מערב. מתחם מס' 8 : גלים מזרח. מתחם מס' 9 : גלים צפון.	

מתחמים אלה אינם כוללים את רצועת המסילה לשיקוע/ שיקום נופי.

לא יינתן היתר בניה במתחמים אלו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת לפי הוראות תכנית זו. על אף האמור, רשאית הוועדה המקומית להוציא היתרי בניה על סמך תכנית שאושרה קודם אישורה של תכנית זו, ובלבד שלא יינתן היתר לשימושים העומדים בסתירה להוראות תכנית זו.

4. שינויים בסעיפים הבאים יחשבו כשינוי לתכנית זו :

א. סעיף מס' 4.1.1 ז' וכן סעיף 4.14.1 ב' בדבר איסור ייעוד מגורים.

ב. סעיף מס' 4.1.1 ג' בדבר איסור אכסון מלונאי מיוחד.

ג. סעיף מס' 6.14 בדבר הוראת מעבר.

5. שינויים בסעיפים הבאים כפופים לאישור הוועדה המחוזית :

א. סעיף מס' 4.1.2 א' ס"ק ב' וכן סעיף 4.3.2 א' בדבר גובה מבנים מרבי.

ב. סעיף 4.1.2 א' ס"ק ג' בדבר איסור ניוד שטחי מרתפים.

ג. סעיף 4.1.2 ד' ס"ק ג' (1) בדבר הוראות שימור מבני המחסנים הקיימים.

ד. סעיף 4.2.2 א' ס"ק א' בדבר הוראות שימור בניין המנהלה הישן.

ה. סעיף מס' 4.1.2 ד', בדבר איסור הריסת מבנה ממגורת דגון.

ו. סעיף 4.4.1 א' וכן סעיף 4.5.1 א', בדבר שינוי המונע מהציבור גישה ישירה אל הטיילת לכל אורכה.

ז. סעיף 4.4.2 א' ס"ק ח' בדבר שינוי הפוגע בציור מיוחד- ציר מבט עירוני פתוח (כמסומן בתשריט).

ח. סעיף 4.5.2 א' ס"ק א' (2) בדבר רוחב הטיילת.

ט. סעיף 4.5.2 א' ס"ק ב' (1) בדבר רוחב טיילת בת-גלים.

י. סעיף 6.1 עד 6.6 וכן סעיף 6.18 לעניין ההוראות להכנת תכניות מפורטות במתחמים המתאריים.

יא. סעיף 6.16.2 לעניין שינוי תחום השטח

יב. כל שינוי בדבר נגישות הציבור בכל עת מהעיר אל חזית הים העירונית וממנה.

יג. שינוי בהיקף הכולל של השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולטיילת במתחמים המפורטים.

יד. שינוי מיקום של תאי השטח המיועדים למסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור בשיעור של עד 20 מ' ממקומם המצוין בתשריט ובתנאי שהדבר לא יפגע בהיקף השטחים הפתוחים, בנגישות ובמעבר החופשי של הציבור לקו המים.

6. תכנית הקובעת הוראות שיש בהם שינוי בעניינים שלא פורטו בסעיף 6.17 ס"ק 4 לעיל, לא תהווה שינוי לתכנית זו. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור כפי שפורט בסעיף 6.17 ס"ק 5 לעיל.

7. השינויים הבאים במתחמים המפורטים לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו :

א. שינויים בתוואי וברוחב הדרכים, החניונים, מסילת הברזל וקונטור תאי השטח המיועדים לבנייה בטווח של עד 15% לכל צד ביחס למסומן בתשריט, ובתנאי שאין הקטנה בהיקף השטחים הפתוחים המיועדים לצרכי ציבור בכל אחד מהמתחמים המפורטים. תנאי לשינוי זה

תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	6.17
לרבות שינוי במיקום תאי השטח המיועדים לבנייה כמפורט בסעיף 6.17 ס"ק 5 י"ג, יהיה התייעצות עם הרספ"ן. ב. שינוי בגובה מבנים עד 10% מהמותר לפי הוראות התכנית, לצורך אלמנטים נקודתיים, שלא ניתן לשלבם במבנה, לא ייחשב כשינוי לתכנית זו. ג. צמצום נקודתי ברוחב הטיילות של עד 10% מרוחב הטיילת. ד. צמצום גובה קומת הקרקע עד 30% כמפורט בסעיף 4.1.2 א' ס"ק ב' 2). ה. הוספת מתקנים הנדסיים לצורך שיקוע מסילת הברזל לרבות פירי מילוט ממנה, בתחום השטח המיועד למסילה ו/או בשטחים הגובלים בה.	
תנאים להכנת תכנית מפורטת	6.18
הנחיות כלליות להכנת תכניות מפורטות במתחמים המתאריים מס' 3, 4, 6 - 9 : א. תכנית זו מחייבת הכנת תכניות מפורטות במתחמים המתאריים הנ"ל כבסיס להוצאת היתרי בניה בהם, זאת לכל ייעוד קרקע או שימוש שאינו מאושר כיום בתכניות שבתוקף. הבהרה: ייעוד הקרקע המופיע בתכנית זו לגבי כל אחד מהמתחמים המתאריים הוא בבחינת הייעוד העיקרי, אך לא היחיד. בתחום חלק מהמתחמים קיימים בתכניות מאושרות ייעודים שונים כגון מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור, דרכים וכו'. ייעודים נוספים או אחרים ייקבעו בתכניות המפורטות שיוכנו למתחמים אלו. ב. תכנית שתוכן על פי הוראות תכנית זו, תתייחס לכל או חלק משטחו של המתחם המתארי כפי שייקבע ע"י מוסד תכנון, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים שבו, ותכלול הוראות ונספחים, בהתאם לצורך, כמפורט להלן: (1) קביעת ייעודי קרקע ושימושים. (2) הוראות בדבר אחוזי בניה, מס' יח"ד (כאשר רלבנטי), מרווחים, תכסיות, מספר הקומות וגובה הבניה. (3) פרוגרמה לבנייני ציבור ולשטחים פתוחים, אשר תבטיח את מלוא הצרכים בהקצאת שטחים לצרכי ציבור לרבות שטחים ציבוריים פתוחים באזור, עבור היקף האוכלוסייה המתוכנן בו ובנוסף, אם הדבר ניתן, תכלול שטחים לצרכי ציבור להשלמת המחסור בשטחים לצרכי ציבור באזורים הסמוכים. המענה לצרכי הציבור כאמור, יכול שיעשה באמצעות יעוד קרקע לצרכי ציבור ו/או הקצאת שטחים מבונים בבניינים בתחום ייעודים אחרים למטרות ציבוריות. (4) תכנית בינוי. (5) נספח דרכים, תנועה וחניה. (6) נספח סביבתי, הוראות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, לרבות סיכונים. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, ולאחר התייעצות עם הרשות הסביבתית המוסמכת. (7) הוראות בדבר עיצוב אדריכלי לרבות שימור וטיפול בגגות - "חזית חמישית". (8) הוראות בדבר שימור מבנים ועצים גדולים קיימים במידת הצורך. (9) הוראות לעניין פיתוח התשתיות. (10) שלבי ביצוע. (11) קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה. (12) קביעת מיקום והוראות הבינוי להקמת תחמ"ש לחברת חשמל ובתיאום איתה.	

6.19	הוראות בדבר קיום היועצות
	התייעצות או קבלת חו"ד של מוסד תכנון : התייעצות או חוות דעת לפי תכנית זו, תימסר למוסד התכנון תוך 30 יום מיום קבלת מסמכי התכנית. לא נמסרה העמדה, יקבל מוסד תכנון החלטה בלעדית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	כללי : שלביות הפיתוח המפורטת להלן מתייחסת למתחמים המפורטים (1, 2, 5) בלבד. א. שלב ראשון : בשטח שבין תא שטח מס' 903, מחסן 15 (כולל שטח המחסן) ועד תא שטח מס' 150 (בניין המנהלה הישן, כולל), הגובל בצפון בקו המים ובדרום בגבולו הצפוני של הכביש התפעולי הקיים של הנמל (לא כלול) - תופסק הפעילות הנמלית מיד עם אישור תכנית זו. ב. שלב שני : בשטח שבין תא שטח 150 ועד גבול התכנית המזרחי, הגובל בצפון בקו המים ובדרום בגבולו הצפוני של הכביש התפעולי הקיים של הנמל (לא כלול), וכן תא שטח מס' 607, ייעשה יישום הדרגתי של התכנית, תוך תיאום בין גורמים הבאים : משרד התחבורה, משרד האוצר, חברת נמלי ישראל, רשות מקרקעי ישראל ועיריית חיפה אשר תוביל את התיאום. בתוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו יופסקו השימושים הנמליים בשטח זה. ג. שלב שלישי : ביתרת שטח התכנית יתאפשר המשך שירותי הנמל למשך 5 שנים מיום אישור התכנית. המועצה הארצית ראשית להאריך את התקופה. ד. שירותים נמליים שיוותרו בשלבי הביניים : פעילות מסוף הגרעינים, דגון, אניות הגלנוע ומערכת הביטחון.	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ה. שירותים נמליים שיותרו לאחר מימוש מלא של התכנית : פעילות נמל הנוסעים, השיטור הימי.	