

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## תכנית מתאר ארצית חלקית לנמלי חיפה תמ"א 13 / ב / 1

מזכיר הממשלה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
תכנית מתאר ארצית מאושרת
ע"י הממשלה לפי החלטתה
מס' 902 מתאריך 31.8.2023
והחתומה בידי מזכיר הממשלה
ובידי מזכיר המועצה הארצית
מזכיר הממשלה / מזכיר המועצה הארצית

### הוראות התכנית



נובמבר 2019

Ports-650

## דברי הסבר

תכנית זו מהווה תכנית מתארית כוללת לנמל חיפה ולשימושים בזיקה אליו, שהוכנה בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 5.2.08.

התכנית מהווה מסגרת תכנונית כוללת לפיתוח נמל חיפה והממשקים בינו לבין המרחב העירוני הסובב אותו ונותנת מענה לשינויים שחלו בתחום הספנות והנמלים, ובכללם גידול בהיקף המטענים והצורך בפיתוח שירותים לוגיסטיים הקשורים בפעילות הנמלית.

תכנית זו מבוססת על "תכנית אב אסטרטגית לפיתוח נמלי הים התיכון של ישראל לשנים 2006-2055", שאומצה על ידי ממשלת ישראל בשנת 2006, ועל התכנית האסטרטגית לשטחי עורף של נמלי הים התיכון של ישראל לשנת היעד 2030, אשר נגזרה מתכנית האב והוכנה במסגרת מסמכי הרקע של תכנית זו. תכניות אלו הגדירו את הצרכים לשטחים יבשתיים הנחוצים לתפקוד הנמל, בהתאם לתחזיות הפיתוח של המשק הישראלי והגידול בכמויות המטען הנובע מכך.

מיקומו של נמל חיפה בלב מערך עירוני ומטרופוליני קיים ומורכב, מחייב יצירת ממשק מיטבי בין הפעילויות העירוניות והנמליות, לטובת תפקוד הדדי מיטבי ומשלים. לאור זאת, תכנון השטחים היבשתיים נעשה תוך התחשבות בשימושים השונים במרקם העירוני הקיים והעתיד. בתוך כך, התכנית כוללת הוראות ביחס למעגנה הקיימת, שימור ופיתוח פארק מורד נחל הקישון ושדה התעופה. כמו כן כוללת התכנית הוראות בנושא חומרים מסוכנים.

דברי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## **פרק א - כללי**

1. **שם התכנית**  
"תכנית מתאר ארצית חלקית לנמלי חיפה - תמ"א 13 / ב / 1", להלן "תכנית זו".
2. **בעלי תפקיד בתכנית**  
מגישת התכנית: המועצה הארצית לתכנון ולבניה  
יוזמת התכנית: חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ  
דרך מנחם בגין 74, תל אביב, 03-5657082  
עורך התכנית: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ  
רח' אשכול 36, הוד השרון, 09-7446015
3. **מטרות התכנית**  
א. יצירת מסגרת תכנונית כוללת לפיתוח נמל חיפה והממשקים בינו לבין המרחב העירוני הסובב אותו.  
ב. קביעת ייעודי הקרקע העיקריים הנדרשים לשימושים נמליים ולשימושי נמל עירוניים וההוראות לגביהם.  
ג. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.  
ד. קביעת הוראות לגבי שימור נחל הקישון ופיתוח פארק לאורכו.  
ה. קביעת הוראות לגבי חומרים מסוכנים.
4. **תחום התכנית**  
מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חיפה ומקומי-מחוזי
5. **שטח התכנית**  
כ- 42,714.803 דונם.
6. **מסמכי התכנית**  
א. הוראות התכנית - 8 עמודים  
ב. תשריט התכנית - מצב מוצע (קנ"מ 1: 20,000 ו- 1: 10,000)  
ג. תשריט מצב מאושר - תכניות מתאר ארציות (תמ"א 13 / ב על שינוייה ותמ"א 10)  
ד. נספח רקע - מצרף תכניות מצב מאושר ומצב מוצע - תכניות מתאר ארציות - נמל חיפה  
הוראות התכנית ותשריט התכנית הינם בעלי מעמד מחייב.  
יתר המסמכים הינם בעלי מעמד של מסמך רקע בלבד.
7. **יחס לתכניות אחרות ולהיתרים**  
א. תכנית זו אינה משנה תכניות ארציות ובכלל זה תכניות ארציות מפורטות מאושרות לנמלים, למעט תמ"א 13 - חוף היס התיכון.  
ב. תכנית זו אינה משנה תכניות מתאריות או תכניות מפורטות מאושרות או פוגעת בתכניות כאמור.  
ג. שימוש שהותר כדיון, טרם אישור תכנית זו ושאינו תואם אותה, לא ייהפך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו.  
ד. תכנית שהוחלט להפקידה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשרה, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיים בה דיון בשים לב למטרות והוראות תכנית זו.  
ה. תכנית לשדה תעופה לא תהווה שינוי לתכנית זו גם אם היא חורגת מתחום השטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות לעניין שדה תעופה, ובלבד שהתקבל אישור המועצה הארצית.

8. הגדרות ופרשנות

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה:

חומרים מסוכנים / חומ"ס	חומרים מסוכנים כהגדרתם ב"חוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993" ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996.
מפעל/מתקן מסוכן	מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים העלולים לסכן בריאות, חיים או רכוש, מחוץ לגדר המפעל/מתקן.
מכולות במשטחים פתוחים	דיפו אופרטיבי של מכולות בו מתבצע אחסון, שינוע וטיפול במכולות במשטחים פתוחים, או בערימות, לרבות המכלה, ריקון מכולות, אחסנה, טיפול במכולות מלאות וריקות והשימושים הנלווים לכל אלה.
מעגנה	שטח לעגינת כלי שיט ושטח יבשתי מסביבו, המשמשים למטרות ספורט, דיג, חינוך, שירותי הסעדה ובידור, בילוי ונופש.
מתחם	גבולות המסומנים ובמספור בתשריט התכנית.
מרכזים ופארקים לוגיסטיים	שטחים, מבנים ומתקנים לצורך אריזה, הרכבה, שילוח, טיפול ואחסון של סחורות ומוצרי ייבוא וייצוא, לרבות מחסנים לוגיסטיים, מכולות בתוך מבנים או בצמוד אליהם כחלק מהפעילות הלוגיסטית, בתי קירור ותעשיות הקשורות לטיפול בסחורות, משרדי מטה, מוקדי שירות וכדומה.
שימושים מושכי קהל	שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים, המשמשים או מתוכננים לשהיית אוכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/גני אירועים, אזורים בהם קיימת שהייה אינטנסיבית של אוכלוסייה בשטחים ציבוריים פתוחים ופארקים למעט שבילי מטיילים ושצ"פים סביב או בתוך אזור תעשייה השייכים לאזור התעשייה, שימושים מעורבים הכוללים אחד מהשימושים הנזכרים וכן מגרשי החניה שלהם. מוסדות חירום, תחנות דלק ומתקני תעשייה אינם נכללים בהגדרה זו, לרבות חנויות מפעל, מסעדות פועלים באזורי תעשייה ומרכזי מבקרים במפעלים.
שימושי נמל עירוניים	שטח לפעילות השרשרת הלוגיסטית של תנועת מטעני יצוא ויבוא התומכת בפעילות התפעולית הנמלית, והכל כמפורט בהוראות תכנית זו.
שערי נמל	מתחמים המהווים ממשק בין שטח תפעולי נמלי לשטחים שמחוצה לו, דרכו עוברים כל סוגי כלי הרכב היבשתיים. מתחמים אלה יכולים לכלול מבנים, מתקנים, שירותי מכס, בטחון ובריאות, משקפים, מתקני שקילה, סנסורים, שטחי המתנה ובדיקה של משאיות וכדומה.
שירותים עסקיים ומשרדיים נמליים	שירותים עסקיים ומשרדיים בעלי זיקה ישירה לפעילות נמלית, כגון משרדי חברות ספנות, סוכני אניות, משרדי חברות רלוונטיים, סוכנים, עמילי מכס, בנקים, דואר, בתי אוכל וכדומה.
תובלה	משטחי חנייה, תפעול, תחזוקה ושירותים לצורכי תובלה ולנהגים.
תשתיות הנדסיות	קווי תשתית ומתקני חיבור כהגדרתם בסעיף 274ב(ג) לפקודת העיריות, וכן כבלי תקשורת, מתקנים להולכת גז וצינורות להולכת חומרים מסוכנים כמשמעותם בחוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993
מתקן חדשני	מתקן המיועד לפעילות ניסיונית לשימושי טכנולוגיה חדשה או למחקר ופיתוח.

## פרק ב - ייעודי הקרקע

### 9. שטח ימי נמלי

9.1. שימושים - שיט ועגינה של כל סוגי התחבורה הימית; מבנים ימיים מתוקף תכניות מאושרות לרבות השימושים עליהם; חפירת חול (לצרכים תפעוליים ותחזוקתיים בלבד); תעלות כניסה לנמל ושמירה על עומק תפעולי; נמל צבאי ומתקנים ביטחוניים; אמצעים ומתקנים לשמירת הביטחון, הבטיחות ואיכות מי הים וניטורם; שיט למטרות ספורט ונופש; תשתיות וקווי תשתית, לרבות צנרות תת-ימיות; מתקנים חדשניים.

9.2. חול שנכרה לצורך העמקת הנמל ולתחזוקתו, יוכל לשמש בין היתר גם לצורך הזנות חופים ופעולות מתקנות.

### 10. שטח תפעולי נמלי

10.1. שימושים - כל המבנים, המתקנים והשימושים הנמליים הנדרשים להקמה, לתפעול, לתחזוקה ולתפקוד תקין של נמל, לרבות מסוף גרעינים וממגורה; מתקנים למניעת זיהום ולניטור סביבתי; דרכים ומסילות; מתקנים חדשניים; שדה תעופה ומתקנים הנדרשים לתפעול ובטיחותו (בשטח עם הנחיות מיוחדות לעניין שדה תעופה).

10.2. בעת הפעלה מלאה של נמל דלק חדש באתר חלופי, לא תותר המשך פעילות נמל הדלק הקיים. עד למעבר לנמל דלק חלופי, תדווח חברת נמלי ישראל אחת לשנה למועצה הארצית על ההתקדמות בפיתוחו של הנמל החדש.

10.3. בשטח תפעולי נמלי תיאסר הכנסת שימושים מושכי קהל.

### 11. שטח לשימושי נמל עירוניים

#### 11.1 שימושים

א.	מרכזים ופארקים לוגיסטיים	במתחמים 1-6
ב.	שירותים עסקיים ומשרדיים נמליים	במתחמים 1-6
ג.	מכולות במשטחים פתוחים	במתחם 1' במתחמים 4-6 במתחם 2 באופן זמני, עד אשר במתחמים 1' ובמתחמים 4-6 יהיה שטח מצטבר של 930 דונם, אשר ישמש בפועל לשימושי מכולות במשטחים פתוחים. בשטח המסומן כ"ציר עירוני ראשי" לא יותרו שימושי מכולות במשטחים פתוחים.
ד.	שערי נמל	במתחמים 4-6
ה.	שימושי מכס ובטחון	במתחמים 1-6
ו.	תובלה	במתחמים 4-6
ז.	מסוף גרעינים וממגורה	במתחם 4 (בכפוף לאמור בסעיף 11.3)
ח.	נמל צבאי - שטח יבשתי ומתקנים ביטחוניים	במתחם 6, כחלק מהנמל הצבאי החדש הסמוך, בתחום הנחיות מיוחדות לעניין נמל צבאי.
ט.	מסחר ותעסוקה	בשטח המסומן "ציר עירוני ראשי"
י.	שימושי מסחר ותעסוקה שאינם בזיקה נמלית	במתחם 2 בשטח המצוי בין רחוב יגאל ידין ומסילת הרכבת. במתחם 6 בשטח המצוי ממזרח לרחוב

	האצטדיון.	
יא.	שימושים עירוניים	ברצועה הצפונית של מתחם 6, לאורך ציר חלוצי התעשייה, יותרו גם שימושים עירוניים.
יב.	תשתיות הנדסיות ותחבורתיות ושטחים פתוחים	במתחמים 1-6
יג.	שדה תעופה	מסלול יותר בתחום הנחיות מיוחדות לעניין שדה תעופה. כמו כן שימושים נלווים נוספים הנדרשים להפעלת שדה התעופה יותרו במתחם 5.
יד.	מסילות ודרכים	במתחמים 1-6

- 11.2. שימושים נוספים - בתכנית מקומית או מפורטת ניתן להתיר שימושים נוספים הנלווים לשימושים הקבועים בסעיף 11.1 תוך עדיפות לשימושים בזיקה נמלית ותוך התייחסות לשילובים העירוניים, באישור הועדה המחוזית, לאחר שזו בחנה את חשיבות השטח המדובר לפעילות בזיקה נמלית ונימקה החלטתה.
- 11.3. ממגורה - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית להקמת מסוף גרעיניים וממגורה, על פי הנדרש, בשטח שימושי נמל עירוניים בתחום מתחם 4 בלבד ובתנאי שלא תפגע פעילות שדה התעופה.
- 11.4. מתחמים 1א' ו-1ב', יתוכננו תוך התייחסות לשטח פתוח פארק מורד נחל הקישון.
- 11.5. שטחים לאורך צירים עירוניים ראשיים - בשטח לשימושי נמל עירוניים יבחן מוסד התכנון ברצועה ברוחב של 50 מטר מצירים עירוניים ראשיים (כמסומן בתשריט), מתן עדיפות לפיתוח שימושים עירוניים (כגון משרדים ומסחר), המותרים על פי תכנית זו.
- 11.6. השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות לעניין נמל צבאי" במתחם 6 -
- א. ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת להקמת נמל צבאי-שטח יבשתי ומתקנים ביטחוניים מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו. אישור תכנית מפורטת כאמור, יהיה כפוף לאישור של תכנית לנמל צבאי על-פי תמ"א 13/ב/1. התכנית תוכל ליעד את השטח, בין היתר, ליעודי שטח ימי נמלי, שטח תפעולי נמלי ומעגנה. שטח זה יהיה לכל הפחות 230 דונם.
- ב. כל תכנית בשטח זה נדרשת לתיאום עם מערכת הביטחון.

## 12. מעגנה

- 12.1. שימושים - פעילות מעגנה וכל הנדרש לכך, לרבות שטחי תפעול, עגינה, אחסון, טיפול, שירות, ספורט, בילוי, פנאי, נופש, בתי אוכל ודייג. נמל הדייג יהווה עורף לוגיסטי עבור דייג וחקלאות ימית.
- 12.2. הרחבת המעגנה - תתאפשר הרחבת המעגנה לכיוון מזרח בשטח מתחם 1א' בתכנית מפורטת, לאחר שמוסד התכנון ישקול את מכלול ההיבטים התכנוניים והבטיחותיים של הרחבה זו ביחס לתנועת אניות וביחס לשטח נדרש לשימושי נמל עירוניים. תכנית מפורטת להרחבת המעגנה, בתחום הסביבה החופית, תציע ככל הניתן שילוב של שימושי פנאי ונופש וקישורם עם פארק מורד נחל הקישון.

## 13. נחל

- 13.1. שימושים - אפיק הנחל וגדותיו, לרבות כל הנדרש לצורך שימור טבע, בילוי, שיט, ספורט, הסדרת הזרימה והניקוז, רצועות מגן לאורך הנחל, ניטור; גשרים מעל הנחל; חציית קווי תשתית.
- 13.2. נחל הקישון - ישמר וישוקם בהתאם לתוואי הנוכחי שלו.

## 14. שטח פתוח פארק מורד נחל הקישון

- 14.1. שימושים - השימושים המותרים ביעוד "נחל" ובנוסף: ערכי טבע ונוף והאמצעים לשימורם; כל הנדרש לצורך שימור ופיתוח סביבת הנחל כמערכת שטחים פתוחים לצורכי פנאי, נופש, ספורט ושיט; תשתיות לרבות תשתיות תחבורה; דרכי תחזוקה וחניה;

- שימושים מסחריים הכוללים ספורט, מרכז מבקרים ומסעדות.
- 14.2. השטח יישמר פתוח לציבור.
- 14.3. בתכנית מקומית או מפורטת ניתן יהיה להגדיל את שטח הפארק מעבר למסומן בתכנית זו ובלבד שהתקבל אישור המועצה הארצית.

15. ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
- 15.1. תכליות ושימושים - בהתאם לתכניות החלות כמסומן בתשריט.

## פרק ג - הוראות כלליות

16. הוראות בנושא חומרים מסוכנים
- 16.1. אזור מקור סיכונים - מסוף הכימיקלים הצפוני והדרומי, המסומנים בתשריט ב"הנחיות מיוחדות לאזור מקור סיכונים" בשטח תפעולי נמלי, יהו מקור סיכונים. השפעת חומרים מסוכנים בתחום זה תורשה לחרוג מתחום השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות לאזור מקור סיכונים", לשטח תפעולי נמלי ולייעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת המסומן לפי שטח תמ"א 4/א/10. בהתאם לכך, בשטח תפעולי נמלי תיאסר הכנסת שימושים מושכי קהל.
- 16.2. אזור איסור סיכונים - בשטח שאינו מסומן ב"הנחיות מיוחדות לאזור מקור סיכונים" כאמור בסעיף 16.1, יחול איסור על הקמת מתקן או מפעל חדש ככל שאין תכנית מפורטת המאפשרת את הקמתו. האיסור כאמור יחול על מתקן חדש העושה שימוש, אחסון או ייצור של חומרים מסוכנים, אשר תחום הסיכון בהם חורג מתחום גדר המפעל.
- 16.3. נמל צבאי - שטח יבשתי ומתקנים ביטחוניים, במתחם 6 - הפיכת השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות לעניין נמל צבאי" לאזור מקור לסיכונים, תתאפשר בתכנית מפורטת שתוגש לנמל צבאי. תכנית שכזו לא תהווה שינוי לתמ"א זו.

17. הוראות להכנת תכניות מפורטות
- 17.1. טיפול בקרקעות מזוהמות - מוסד תכנון הדין בתכניות מפורטות למבנים, מתקנים, קווי תשתית ושימושים שעלולה להיות להן השפעה על הסביבה, יקבע הוראות למניעה וצמצום זיהומים והשפעתם על הסביבה, בין היתר, לעניין שפכים, פסולת, היווצרות ריחות רעים, זיהום קרקע, זיהום מים וכדומה. מוסד תכנון הדין בתכניות כאמור רשאי לפטור מהדרישות הסביבתיות הקבועות בתכנית זו, על פי העניין, לאחר ששוכנע שהתכנית מצמצמת את ההשפעות הסביבתיות ושאינן בה השפעה שלילית על הסביבה, ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- א. מוסד תכנון הדין בתכנית הכוללת שטחים שבהם התקיימה פעילות תעשייתית בעבר או שיש חשד כי הקרקע בהם מזוהמת, יבחן את הצורך בעריכת סקר קרקע ויקבע את השלבים לנקיטת הפעולות הנדרשות.
- ב. מוסד תכנון הדין בתכנית באתר הפסולת הסגור של חיפה שבמתחם 3 יקבע הוראות לאופן פינוי הפסולת ושיקום האתר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. לא יתאפשר שימוש בשטח אתר הפסולת עד לקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי ננקטו כל הפעולות לטיפול בשטח ואין סיכון לסביבה ולמשתמשים.
- 17.2. מניעת זיהום אוויר - מוסד תכנון הדין בתכנית מפורטת יבחן את תוספת פליטות המזהמים לאוויר, ויבטיח כי מצב איכות האוויר בסביבה לא יחרוג במצבים המחמירים מערכי סביבה, יעד וערכי ייחוס שיפורסמו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה, לרבות לגבי SO<sub>2</sub>, NOX, חלקיקים, מתכות כבדות, דיאוקסינים ופוראנים, VOC, וכולל חומרים הגורמים לריח ו/או מסרטנים או חשודים כמסרטנים טאוטוגניים או שאריתיים במערכות ביולוגיות.
- 17.3. מניעת זיהום ים ונחלים - תכנית מפורטת תבטיח את האמצעים למניעת זיהום ים, לרבות הוראות לדבר תכנון הניקוז מתחום התכנית וממשטחים תפעוליים ותקבע את האמצעים ההנדסיים

- והטכנולוגיים הנדרשים לשם כך.
- ב. בתכנית מפורטת יקבעו הוראות לטיפול במצבים של תקלה ושפך, והוראות בדבר הכנת תכנית נייטור וטיפול במקרי זיהום.
- ג. תכנית למתקן ימי או תשתיות, או קווי תשתית לרבות צנרת תת ימית, תציג את האמצעים למזעור זיהום ים והשפעה שלילית על איכות מי הים והסדימנטים בתחום הנמל, שפך הקישון והמפרץ. זאת על פי מיטב הידע הימי, הסביבתי וההנדסי.
- 17.4. יחס תכניות מפורטות לפארק מורד נחל הקישון -
- תכנית מפורטת הגובלת בפארק או במעגנה, בתחום הסביבה החופית, והמציעה שימושים מושכי קהל, מסחר או משרדים, תפנה שימושים אלה וכן חזיתות מטופחות לכיוון הפארק ובמידת האפשר תמנע מגידור ותאפשר מעבר חופשי.
- 17.5. תיאום עם רשות התעופה האזרחית -
- תכניות מפורטות בתחומי תכנית זו יידרשו לתיאום עם רשות התעופה האזרחית.
- 17.6. מתקן חדשני -
- תכנית מפורטת הכוללת מתקן חדשני תידרש לתיאום עם משרד הביטחון.
- 17.7. מתחם 6 -
- התכנון המפורט של הדופן הצפונית של מתחם 6 יתחשב בשטח העירוני שמצפון לו, בין היתר מבחינת השימושים ומבחינת החזות.
- 17.8. נחל סעדיה -
- בתכנית מפורטת למתחם 3 ולשטח התפעולי נמלי שמצפון לו תהיה התייחסות לנחל סעדיה.
18. רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות
- 18.1. סימולים בתשריט אינם מהווים מיקום מדויק של הייעוד או של גבולותיו ואינם מצביעים על גודלו המדויק.
- 18.2. שינויים בגבולות הייעודים - בתכנית מתאר מחוזית, בתכנית מתאר מקומית, או בתכנית מפורטת, מותר לבצע שינויים קלים הנובעים מסטייה מקנה-מידה, בגבולות הייעודים שנקבעו בתכנית זו.
- 18.3. גבולות המתחמים בייעוד שימושי נמל עירוניים - סימונם הינו סכמטי. שינוי בהיקף של עד 20% משטח מתחם יהיה באישור הועדה המחוזית. שינויי מעבר לכך יובא לאישור המועצה הארצית.

## חתימות