

6.11 הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה

6.11.1 הוראות כלליות

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

6.11.2 הוראות להכנת תכנית והיתרי בניה בתחום המורשת הבנויה

- כל תכנית בתחום המורשת הבנויה תוכן בהתאם להנחיות להלן:
1. התכנית תשמר את אופי הבניה הקיימת או תציע שינוי המחזק את אופיו המיוחד של תחום המורשת הבנויה, ותערך על פי הנחיות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד תכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
 2. תנאי מקדים לקידומה של תכנית כאמור, יהיה קיומו של סקר שימור מרקמי מלא, הכולל המלצות שימור מרקם.
 3. התכנית תכלול פרק המפרט הוראות שימור, רשימת אלמנטים ואתרים לשימור, על פי הקריטריונים והמדרג שיפורטו במסמך המדיניות העירונית לשימור והנחיות מרקמיות לשימור, כל אלה בהכנת יועץ שימור שישולב בצוות התכנון.
 4. מוסד תכנון רשאי לדרוש הכנת תיק תיעוד מקדים, הכנת סקר שימור מרקמי ושילוב יועץ שימור בצוות התכנון, הכל בהתאם לחוות דעת הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד תכנון.
 5. לא ידון מוסד תכנון בתכנית בתחום המורשת הבנויה ללא קבלת חוות דעת ועדת השימור ו/או גורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
 6. בתחום המורשת הבנויה יזוהו אלמנטים ואתרים לשימור אשר יכללו ברשימת השימור העירונית ויהיו כפופים להנחיות פרטניות. בנוסף, יוגדרו בכל מרחב שימור הוראות כלליות הנוגעות לשימור מאפיינים מרקמיים אשר יחולו על כלל המגרשים במרחב, כל זאת במסגרת מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד התכנון, לאחר שהתייעץ עם גורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.
 7. עד שיושלם מסמך המדיניות העירונית לשימור, לא ידון מוסד תכנון בבקשה להיתר בניה הנוגעת למבנים בתחום המורשת הבנויה, שנבנו לפני שנת 1970, ללא קבלת חוות דעת מגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון. חוות הדעת תתבסס על תיק תיעוד מקדים.
 8. שטח הבניה למטרות עיקריות וגובה הבניה באתרים הנמצאים בתחום המורשת הבנויה, כמפורט בסעי' 6.11.1.1 לעיל, יהיה בהתאם להוראות תכנית המתחמים הרלוונטיים בתכנית זו. בסמכות מוסד תכנון להפעיל שיקול דעת בנוגע לתוספת זכויות בניה ותוספת קומות למבנים, בהתאם לסעיף 6.1.8 הוראות בינוי ס"ק ב', "ובהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו, ולאשר רק חלק מן התוספת האמורה או לא לאשרה כלל, וזאת בכפוף להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור, ועד להכנתו, בכפוף להנחיות שימור של מוסד התכנון, לאחר שהתייעץ עם הגורם המוסמך לנושא שימור במוסד התכנון.

6.11.3 הוראות למרחבים בתחום המורשת הבנויה**6.11.3.1 מרחבי שימור מרקמיים - מרחב השכונות הוותיקות**

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

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

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

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

6.11.3.2 מרחבי חיפוש לאתרי ומרקמי מורשת בתחום מוסד

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

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

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

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

6.11.3.3 מרחב ציר היסטורי לשימור

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

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

6.11.3.4 מרחבי נוף תרבות

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

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

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

6.11.4 מונומנטים

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

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

הנחיות למונומנטים

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

6.11.5 הוראות להכנת מסמך המדיניות העירונית לשימור

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