

פרק 3

המערך הפיסי של חיפה

פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

3.1 מערך שימושי הקרקע

חיפה היא העיר הגדולה בצפון הארץ, משתרעת על פני כ-64,560 דונם (שנת 2005, תכנון אסטרטגי ומחקר, עיריית חיפה) ומשמשת כעיר מטרופולין לאזור הצפון. חיפה שוכנת במקום יחודי לחוף ישראל בו ההר גולש לים, בקצה מפרץ טבעי. העיר צמחה כעיר נמל על רצועת החוף הצרה שבין ההר לים. בסמוך לנמל התפתח מרכז העסקים הראשי וסביבו אזורי תעסוקה. בשטחים המישוריים של רצועת החוף התמקמו גם פונקציות נוספות עתירות קרקע כמו מחנות צבא, בתי קברות, בית חולים, עורקי התחבורה הראשיים, מסילת ברזל וקווי תשתית, בעוד ששכונות המגורים טיפסו ועלו בשיפולי ההר. באופן זה נוצרה הפרדה בין אזורי המגורים לאזורי התעסוקה והתשתית על המטרדים המתלווים אליהם, אך נוצר גם נתק בין המגורים לים. מערך שימושי הקרקע בחיפה מוצג במפה 3.1, להלן. הנתונים הרשמיים והמעודכנים נמצאים באתר האינטרנט של העירייה

<http://www1.haifa.muni.il>

3.1.1 מגורים וצפיפות מגורים

מספר תושבי חיפה ב-30.9.2005, כ-267,050 (תכנון אסטרטגי ומחקר, עיריית חיפה) המתגוררים בקרוב ב-110,194 יחידות דיור (תא"ם).

אזורי המגורים בחיפה משתרעים על הרכס ולמרגלותיו. העיר התפתחה מן האזורים הנמוכים כלפי מעלה ההר ובשטחים בעלי טופוגרפיה נוחה לאורך הרכס. העיר התאפיינה, במשך שנים רבות, בהעדר רצף בנוי בין שכונות המגורים. בהדרגה נבנו גם האזורים הפנויים שבין השכונות ובשיפולי המדרונות. השכונות המבוקשות יותר והאטרקטיביות ממוקמות על הרכס ועל המורדות המזרחיים והמערביים. שכונות המגורים במישור ובמורדות הנמוכים, למרות קרבתן לים הן שכונות עממיות יותר.

מערב חיפה כוללת את שכונות נוה דוד, שער העליה, קרית שפרינצק ועין הים. השכונות הצפוניות והצפון מזרחיות - בת גלים, קרית אליעזר, קרית אליהו, ואדי ניסנאס וואדי סליב. השכונות המזרחיות חליסה, תל עמל, נוה פז ונוה יוסף. השכונות שעל הכרמל - כרמל צרפתי, כרמל מערבי, כבאביר, מרכז הכרמל, כרמליה, ורדיה, רוממה, שמבור, אחוזת שמואל, רמת בן גוריון, רמת אלון, רמת אשכול, רמת אלמוגי, רמת גולדה, רמת בגין והוד הכרמל. שכונת הדר הכרמל היתה בעבר במרכז הגיאוגרפי של העיר אך לאור התפתחות העיר בשנים האחרונות, איבדה את מרכזיותה. קרית חיים נמצאת במפרץ חיפה ומחוברת ברצף אורבני לקריות, אך שייכת באופן מוניציפלי לחיפה.

ארבע שכונות מגורים המתאפיינות באוכלוסייה הומוגנית עם מאפיינים יחודיים. רמת ויז'ניץ, בה מרוכזת אוכלוסייה חרדית של חצר ויז'ניץ. שכונת כבאביר, בה מרוכזת אוכלוסייה ערבית מכת האחמדים ושכונת ואדי ניסנס אשר רוב אוכלוסייתה ערבית נוצרית. בשכונת חליסה ובעיר התחתית ישנם ריכוזים גדולים של אוכלוסייה ערבית מוסלמית.

חלק משכונות המגורים מתאפיינות בשימושים מעורבים של עסקים ומגורים. שכונת הדר הכרמל מהווה דוגמא בולטת לכך. במשך שנים רבות תפקדה כשכונת מגורים כאשר ציריה המרכזיים לאורך הרחובות הרצל, החלוץ והנביאים, תפקדו כמרכז עירוני תוסס ופעלו בו עסקים, משרדים, תרבות ובידור. בשנות השישים החל תהליך של ירידה במעמד השכונה כאשר האוכלוסייה החזקה העתיקה את מקום מגוריה לשכונות הכרמל. בשני העשורים האחרונים גם המשרדים והעסקים החלו לעזוב את הדר לאזורים אחרים בעיר או לערים הסמוכות. הרכב האוכלוסייה שהתגוררה בשכונה השתנה והיא מורכבת עתה מעולים חדשים, בעיקר מחבר העמים, מאוכלוסייה חרדית ומאוכלוסייה ערבית וכן אוכלוסייה ממעמד סוציו-כלכלי נמוך. דירות רבות בהדר עומדות ריקות. גם בעיר התחתית ישנם אזורים ששימשו בעבר למגורים ולמסחר במשולב ונעזבו לחלוטין, בנוסף לכך מצב התשתיות באזורים אלו גרוע ביותר והם זועקים לשיקום עירוני במסגרת טיפול כולל. בשלב ניתוח הנתונים יוצגו האזורים בהם דרוש שיקום עירוני.

העתקת מרכז הכובד של המגורים למעלה ההר, יחד עם שקיעתה של הדר, הביאו לצמיחת מוקדי מסחר בכרמל - במרכז הכרמל ובמרכז חורב. לאורך רכס הכרמל הולך ומתפתח ציר מסחרי המתאפיין בערוב של מגורים, עסקים, משרדים ובידור.

בחיפה קיימים מספר אזורים אשר אינם בנויים, המיועדים למגורים, אך עדיין לא אושרו לגביהם תכניות מפורטות ולכן הם לא פותחו. בין האזורים האלה נמצאות חלק מהשלוחות המערביות כגון, המשך שכונת גולדה, "גבעת העיזים", מורדות לינקולן. בחלקה המזרחי של העיר שטחים פנויים נמצאים בחלק ממורדות נוה שאנן.

צפיפות מגורים

צפיפות המגורים הממוצעת בחיפה היא כ-12,276 נפשות לקמ"ר (לאחר הפחתת שטח הוואדיות), וממוצע משקי הבית לדונם נטו הוא כ-9.55 (באומדן משוער המניח ששטח השכונה נטו הוא 60% מהשטח הבנוי).

צפיפות בניה נמוכה קיימת לאורך רכס הכרמל וברוב שטחי קרית חיים, כ- 4-6 משקי בית לדונם נטו בממוצע. בשכונות הנמצאות למרגלות הכרמל ובחלק ממורדות השלוחות, הצפיפות היא גבוהה יותר, כ-7-10 משקי בית לדונם נטו בממוצע. הצפיפות הגבוהה ביותר היא בחלק משכונת הדר, רמת הדר ומורדות נוה שאנן ומגיעה ל-19-25 משקי בית לדונם נטו בממוצע.

מפה 3.2 מציגה את צפיפות המגורים באזורים הסטטיסטיים של העיר. הצפיפות חושבה על פי מספר הנפשות מחולק בשטח האזור הסטטיסטי. חישוב השטח הוא ללא שטחי הוואדיות ושטחים פתוחים גדולים בעיר.

מפה 3.2.1 מציגה אומדן של צפיפות המגורים נטו – מספר משקי בית לדונם נטו, בממוצע. הסבר לחישובי הצפיפויות והכנת המפה מופיע בדו"ח שלב ב' – ניתוח המידע, סעיף 5.1.2 ולוח 5.6, שם.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

2000/92 - תכנית מתאר זיפה

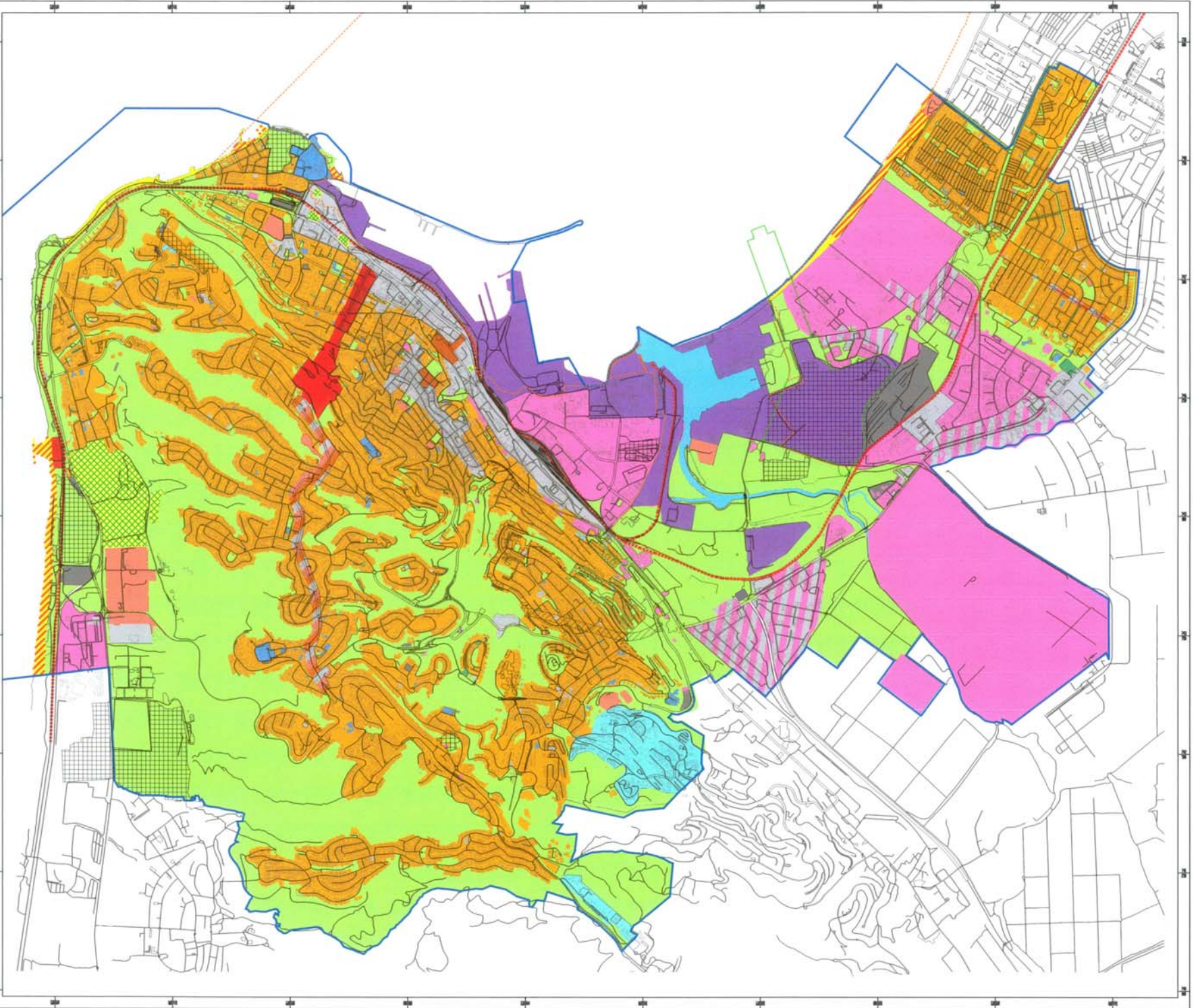
בהסמכת העדה הבינעירונית :
משרד הפנים, משרד השיכון, מנהל מקרקעי ישראל
עדות חפה

שימושי קרקע

מסח	קנה סדה - 1:12,500	צ
3.1	18.2.2008	

מקרא

- גבול שיפוט חפה —————
- מגורים —————
- מגורים ושירותים נכונים —————
- תעשייה ותשתיות**
- תעשייה ותשתיות —————
- תשתיות על —————
- תחבורה —————
- מסחר ומשרדים**
- עסקים ומסחר —————
- עסקים, מסחר, פנאי ומגורים —————
- עסקים, מסחר, ומלאכה —————
- שירותים —————
- שיכון ומינהל —————
- חינוך והשכלה —————
- בריאות ורווחה —————
- תרבות ופנאי —————
- חירות ושרותי תיירות —————
- בית עלמין —————
- שטחים פתוחים**
- שטח בתי מבונה —————
- חוף פתוח —————
- חוף רחצה —————
- מתנה צבאי —————
- מסילת ברזל - - - - -
- דרך עיקרית —————
- גבול נמל חיפה - גבול שטח מחודר —————
- גבול שדה תעופה - - - - -



הוצאה ופיקוח למסמכים
 עריכת חפה - מנהל הנדסה
 משרד - משרד הפנים, משרד השיכון
 משרד - משרד הפנים, משרד השיכון, מנהל מקרקעי ישראל
 משרד - משרד הפנים, משרד השיכון, מנהל מקרקעי ישראל

3.1.2 מרכז עסקים ראשי (מע"ר)

המע"ר של חיפה נדד, באופן משמעותי ביותר במשך השנים. המע"ר הראשון של חיפה היה בעיר התחתית, ליד הנמל, על פי תכנון ופיתוח בתקופת המנדט הבריטי. בשנות השלושים נאלצה האוכלוסיה היהודית לפתח מע"ר חלופי בשל המצב הבטחוני שמנע נגישות לעיר התחתית. בתקופה זו החלו להתפתח מסחר ושימושים מעריים לאורך צירים מרכזיים בשכונת הדר הכרמל, למרות שמלכתחילה תוכננה כשכונת מגורים בעלת אופי של "עיר גנים". המע"ר בהדר התבסס ושימש את תושבי העיר ותושבי צפון הארץ במשך כ-40 שנה והווה "לב העיר" של חיפה.

כאמור, שכונת הדר נחלשה ומוקדי המסחר והבילוי יצאו מתחומה. כך למשל נסגרו כל בתי הקולנוע בהדר. המסחר שנותר התבסס בעיקר על תנועת העוברים הרבים בצירי רחובות הרצל והחלוף ששימשו כתחנת מעבר לאוטובוסים הנכנסים לחיפה והיוצאים ממנה. עם השינוי שהוכנס לפני כשנתיים בהסדרי התחבורה הציבורית הבינעירונית והקמתם של שני טרמינלים במבואות המזרחיים והמערביים של חיפה, ירד הביקוש למסחר שהתקיים סביב תחנות האוטובוס.

הקמת קרית ממשלה בעיר התחתית ומעבר משרדי ממשלה ובתי המשפט לקריה, משכו ומושכים אחריהם מעבר של משרדים ועסקים הקשורים אליהם (כגון, משרדי עורכי דין שהתמקמו בסביבות בתי המשפט).

שכונת הדר פסקה מלשמש כמרכז עסקים ראשי של חיפה ומרכז הכובד של הפעילות המע"רית עבר לעיר התחתית.

כיום ניתן להגדיר את תחום המע"ר של חיפה מככר פייסל ועד לצומת דולפין. באזור זה מתרכזים משרדי הממשלה, בתי המשפט, שירותים הקשורים לנמל, שירותים עסקיים, משרדים ומסחר. בחלקו הצפוני של המע"ר, נמצאת המושבה הגרמנית המתפתחת כציר בעל מאפיינים של בידור ומסחר בעלי אופי אזורי. פתיחת הנמל לציבור הרחב, בהמשך לציר בן-גוריון, ישדרג באופן מהותי שימושי הבידור והתיירות באזור המע"ר. שיפור הנגישות באמצעות מערכת דרכים והסעת המונים, עשוי לבסס את מעמד האזור כמע"ר עירוני ומטרופוליני.

3.1.3 מסחר

שטחי המסחר עברו שינויים רבים בשנים האחרונות, הן מבחינת תפקודם והן מבחינת מיקומם. המסחר שהתרכז בעבר בהדר "נדד" לשולי העיר או לקניונים. בהדר נשארו עסקים בעלי סף כניסה נמוך. מוקד מסחרי ממשי אחד בלבד נשאר מתקופת הזוהר של הדר הוא שוק תלפיות. באזור המפרץ בעיקר ליד צומת הקריות, התמקמו שטחי מסחר מכל התחומים: ריהוט, מוצרי בנין, ביגוד וכד'. כן הוקם באזור קניון לב המפרץ. שטחי מסחר גדולים התמקמו בתחום השיפוט של נשר, מזרחית לחיפה, ובטירת כרמל מדרום לחיפה.

בשוליים הדרומיים-מערביים של העיר הוקמו קניון חיפה, קסטרא ושטחי מסחר נוספים. קניון ה"גרנד קניון" הוקם אמנם בתוך העיר אך גם הוא, משך מסחר רב מהדר וממרכזי מסחר אחרים בעיר.

ציר מוריה - חורב משמש גם הוא כציר מסחרי כאשר יש לציין שני מוקדים. מרכז הכרמל ומרכז אחוזה. ציר דרך העצמאות - יפו משמש גם הוא כציר מסחרי גם אם ברמה נמוכה יותר (אותם דברים אמורים גם לגבי הצירים הרצל- החלוץ- הנביאים בהדר).

מוקדי מסחר משניים התפתחו במרכז הכרמל, במרכז אחוזה, בכרמל הצרפתי, בנוו שאנן (זיו), חוצות המפרץ, צומת קרית אתא ורח' האטצדיון, המשרתים את תושבי העיר.

3.1.4 תעסוקה

כעיר הגדולה ביותר באזור הצפון, המשמשת כגלעין המטרופולין, התעסוקה בעיר מגוונת. מיקום הנמל והמבנה ההררי בעל השיפועים הגדולים, הכתיב את מיקומם של אזורי התעסוקה, בעיקר באזורי המישוריים והנמוכים של העיר.

אזורי תעשייה כבדה, פטרוכימיה, תעשייה מסורתית, מלאכה ותעסוקות הקשורות לפעילות הנמלית, התמקמו בחלק הצפוני של העיר, בין הים לבתי הזיקוק וקרית חיים. באזור זה יש לציין גם את שדה התעופה של חיפה, בתי המלאכה של רכבת ישראל ואזורי מסחריים שקמו לאורך צירי התחבורה העיקריים (שדרות ההסתדרות ורח' האיצטדיון).

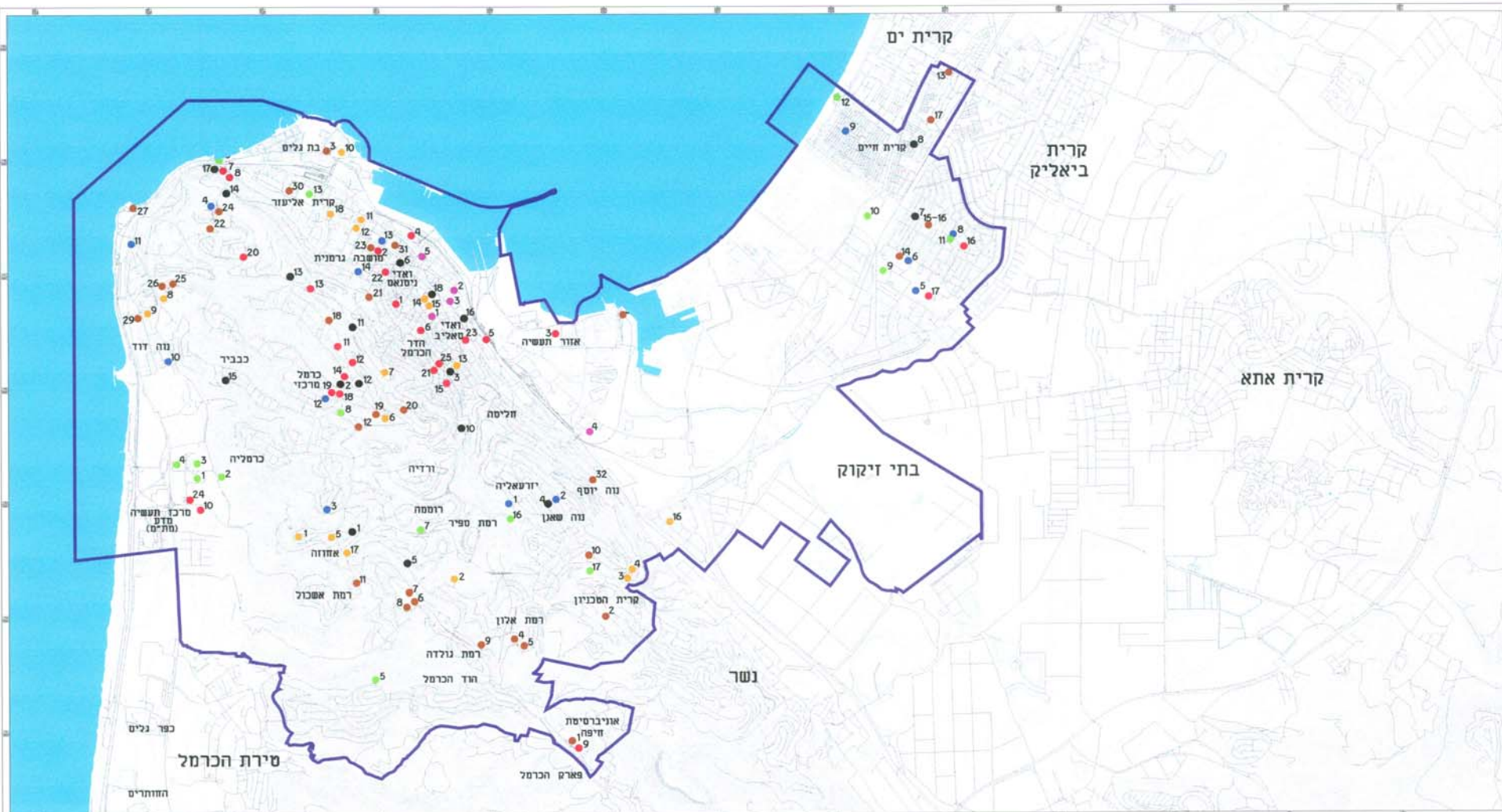
באזור הדרומי-מערבי מרוכזים תעשיות עתירות ידע במתחם מת"ם. תעשיות עתירות ידע התמקמו גם במתחמי הטכניון ובאוניברסיטה.

בחיפה מספר מוקדי תעסוקה המתפקדים ברמה המטרופולינית: הטכניון, אוניברסיטת חיפה, בית חולים רמב"ם, משרדי הממשלה ובתי המשפט המתרכזים בשד' פל"ם בעיר התחתית.

3.1.5 שטחים פתוחים

חיפה נחשבת כעיר "ירוקה" שבה שטחים נרחבים נשארו ירוקים במצבם הטבעי. תחושה זו בולטת במיוחד בזכות הוודיות החודרים ללב שכונות המגורים שעל ההר וגם בשל העובדה שחלק מהמורדות (בעיקר המערביים) אינם בנויים.

תחושה זו מתעצמת בחלקים הדרומיים של העיר הגובלים בפארק הכרמל. יחד עם זאת, יש לציין שרוב השטחים הפתוחים אינם מתאימים לפיתוח אינטנסיבי כשטחים ציבוריים פתוחים ולמעשה קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים (כמשמעותם בחוק התכנון והבניה). אין בחיפה פארק עירוני מרכזי לשימוש תושבי העיר והסביבה. כתחליף חלקי לשטחים הציבוריים הפתוחים הדרושים, משמשים פארק הכרמל וחוף הים הדרומי. פריסת השטחים הציבוריים הפתוחים איננה אחידה. בשכונות הותיקות ובאזורים הנמוכים יש מחסור בשצ"פים (פירוט ראה בפרק 7, להלן).



מקרא

- גבול שיפום חיפה
- מוסדות חינוך
- אתר ספורט
- מוסדות תרבות
- מרכזים קהילתיים
- מוסדות דת
- מוסדות מינהל ועלמפן
- מוסדות בריאות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית
2000/פ - תכנית מתאר חיפה

בהסמכת הועדה הבינמשרדית :
 משרד הפנים, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל
 ערית חיפה

מוסדות ציבור ואתרי ספורט עירוניים



פרינד יצחק



עוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

רח' יפ"ת 145 א' חיפה 35251 | טל': 04-8514999 | פקס: 04-8514455

3.1.6 חוף הים

לחיפה חוף ים ארוך המשתרע על פני כ-17 ק"מ. רצועה באורך של כ-7.5 ק"מ מחוף הים תפוסה ע"י הנמל, מסוף הכימיקלים, חוות מיכלי הדלק, שדה התעופה, בית חולים רמב"ם, חיל הים ושימושים אחרים, שאינם מאפשרים פיתוח חוף הים לציבור הרחב.

חוף הים משכונת בת גלים ועד למגדלי חוף הכרמל הוא רצועה צרה מאוד, בגלל קרבת דרך חיפה-ת"א ומסילת הרכבת לחוף, כמעט אי אפשר לעשות בו שימוש לצרכי נופש, מה גם שחלקו הצפוני מסווג כשמורת טבע. האזור הדרומי ממגדלי חוף הכרמל, ועד לגבול עם טירת כרמל הוא רחב יחסית ולמעט האזורים התפוסים ע"י הצבא, הוא פותח כמרכז פעילות בילוי, פנאי ונופש ומשמש כחוף רחצה וכפארק לתושבי חיפה והסביבה.

3.1.7 מבני ציבור כלל עירוניים

בחיפה מבני ציבור בכל התחומים המשרתים את תושבי הצפון בכלל ותושבי העיר בפרט. להלן פירוט המוסדות, ברמה הכלל עירונית, והמטרופולינית, על פי מיון לקטגוריות: מוסדות חינוך (ללא בתי ספר יסודיים וגני ילדים), ספורט, מוסדות תרבות, מרכזים קהילתיים, מוסדות דת עיקריים, מוסדות מינהל ושלטון ומוסדות בריאות. מוסדות הציבור ושטחי הספורט השונים מסומנים במפה 3.3, וממוספרים על גבי המפה על פי הרשימה המופיעה להלן.

3.1.7.1 מוסדות חינוך

1. אוניברסיטת חיפה
2. הטכניון
3. בית הספר לרפואה של הטכניון
4. בית הספר אליאנס
5. בית הספר יבנה ברמת אלון
6. בית הספר הריאלי – בית בירם
7. הפנימיה הצבאית
8. קמפוס האוניברסיטה הפתוחה
9. מתחם הישיבה משכן יעקב
10. עירוני ג' – תיכון
11. אחוזת ילדים – פנימיה לילדים
12. בית הספר עירוני ה' – קרית חב"ד – קרית חינוך חב"ד, צפון קרית חיים
14. בית ספר עמל
15. חטיבת ביניים קרית חיים – מרכז פיס קהילתי
16. תיכון קרית חיים מקיף
17. מכללת שאנן למורות דתיות
18. בית רוטנברג
19. תיכון חוגים
20. בית ספר ויצ"ו
21. בית הספר של הנזירות – הכנסיה
22. בית ספר ליאו בק – מרכז קהילתי
23. מכללת ויצ"ו
24. סמינר גורדון
25. בית ספר עופר לילדים אוטיסטים
26. בית ספר גניגר לילדים אוטיסטים
27. המכון לחקר ימים ואגמים
28. בית ספר אופקים לילדים נכים
29. תיכון שו"ב
30. בית ספר רעות
31. קומפלקס הכנסיה – בית ספר והוסטל סמוך למושבה הגרמנית
32. סמינר מורים ערבים
33. בית הספר לשיט, מאגן הדייג.

3.1.7.2 אתרי ספורט

1. מרכז הטניס
2. מגרש כדורת שדה
3. ספורטן
4. מגרש מכבי חיפה
5. מועדון הספורט שכונת דניה
6. מתקני ספורט בטכניון
7. היכל הספורט רוממה
8. מועדון ספורט מכבי ובריכת שחיה, רח' ביכורים

9. מגרשי טניס קרית חיים 10. אצטדיון קרית חיים 11. בית יציב - מרכז ספורט לתושבי קרית חיים 12. חוף כאן – מרכז ספורט 13. אצטדיון קרית אליעזר 14. חופי הים 15. חוף הגלשנים 16. ספורטק 17. אצטדיון לאתלטיקה קלה.

3.1.7.3 מוסדות תרבות

1. מוזיאון חיפה לאמנות מודרנית 2. מוזיאון העיר – במושבה הגרמנית 3. מוזיאון השמנים 4. מוזיאון הדגנים 5. מוזיאון הרכבת 6. מוזיאון המדע 7. מוזיאון הימי הלאומי 8. מוזיאון העפלה וחיל הים 9. מוזיאון הכט לארכיאולוגיה 10. מוזיאון קסטרא 11. מוזיאון אמנות יפנית 12. מוזיאון מאנה כץ 13. גן הפסלים 14. גן החיות הלימודי ומוזיאון לפרהיסטוריה 15. בית הרמן שטרוק – מוזיאון למוסיקה 16. תאטרון הצפון 17. מרכז אילן קרית חיים 18. אודיטוריום רפפורט מרכז הכרמל 19. סינימטק 20. אולם קריגר – מרכז תרבות צרפת 21. תאטרון חיפה 22. קונסרבטוריום ברחוב הפרסים 23. תאטרון ואדי סאליב 24. מרכז הקונגרסים 25. ספרית פבזנר.

3.1.7.4 מרכזים קהילתיים

1. בית אבא חושי 2. נווה שאנן ליד בית הכנסת המרכזי 3. בית יד לבנים 4. בית הלוחם 5. קרן אור – מוסד לעוורים 6. בית נגלר 7. קרית חיים מרכז פיס קהילתי 8. בית יציב – מתנ"ס, מרכז ספורט לתושבי קרית חיים 9. בית היינה 10. מרכז קהילתי נוה דוד 11. בית פאני קפלן 12. בית הכט (רוטשילד) 13. בית החייל 14. בית הגפן.

3.1.7.5 מוסדות דת

1. בית הכנסת המרכזי באחוזת 2. בית הכנסת המרכזי במרכז הכרמל 3. בית הכנסת המרכזי בהדר 4. בית הכנסת המרכזי בנווה שאנן 5. בית הכנסת הרפורמי בהנטקה 6. כנסיה יוונית קתולית 7. בית הכנסת המרכזי בקרית חיים, רח' בורדצקי 8. בית הכנסת המרכזי של קרית שמואל + מועדון קשישים 9. קרית חב"ד – קרית חינוך חב"ד, צפון קרית חיים (הועברה לרשימת מוסדות חינוך, סעיף 3.1.7.1, מס' 13) 10. בית כנסת ויז'ניץ 11. מרכז הבהאים 12. כנסיה במרכז הכרמל – רח' מגידו 13. מנזר הכרמליתיות 14. מנזר הכרמליתים 15. מסגד כבאביר 16. מסגד אלאסתיקלאל 17. מערת אליהו 18. בית הדין הדרוזי.

3.1.7.6 מוסדות מינהל ושלטון

1. עיריית חיפה 2. בנייני הממשלה, בנין א' ובנין ב' 3. בתי המשפט 4. מכבי אש 5. משטרה.

3.1.7.7 מוסדות בריאות

1. בית חולים כרמל 2. בית חולים פלימן 3. בית אבות בית גמלאי אגד 4. בית אבות ספרדי 5. בית חולים גריאטרי, מאפו פינת חורב 6. בית חולים אלישע 7. בית חולים בני ציון 8. בית חולים עשר של הצבא 9. מרכז שיקום משרד הביטחון 10. בית החולים רמב"ם 11. מגן דוד אדום 12. בית החולים האיטלקי. 13. קופת חולים מכבי, רח' הרצל 14. קופת חולים מאוחדת, רח' חסן שוקרי 15. קופת חולים לאומית, רח' חסן שוקרי 16. מרכז רפואי מכבי, צ'ק פוסט, פינת בן יוסף 17. מרכז חורב – מרכז רפואי פרטי 18. לין.

3.1.8 מוקדי תרבות ובילוי

מוקדי תרבות ובילוי בחיפה:

- מרכז הכרמל – אודיטוריום חיפה, סינימטק, בתי קולנוע, מסעדות, בתי קפה
- קניונים – קניון חיפה, קסטרא, מרכז הקונגרסים, גרנד קניון, מרכז חורב, לב העיר (מושבה גרמנית)
- הדר – צירי הרחובות הנביאים והרצל
- העיר התחתית – ואדי סליב
- ציר מוריה
- מושבה גרמנית – ציר שד' בן-גוריון
- צ'ק פוסט
- חלוצי התעשייה
- אח"י אילת

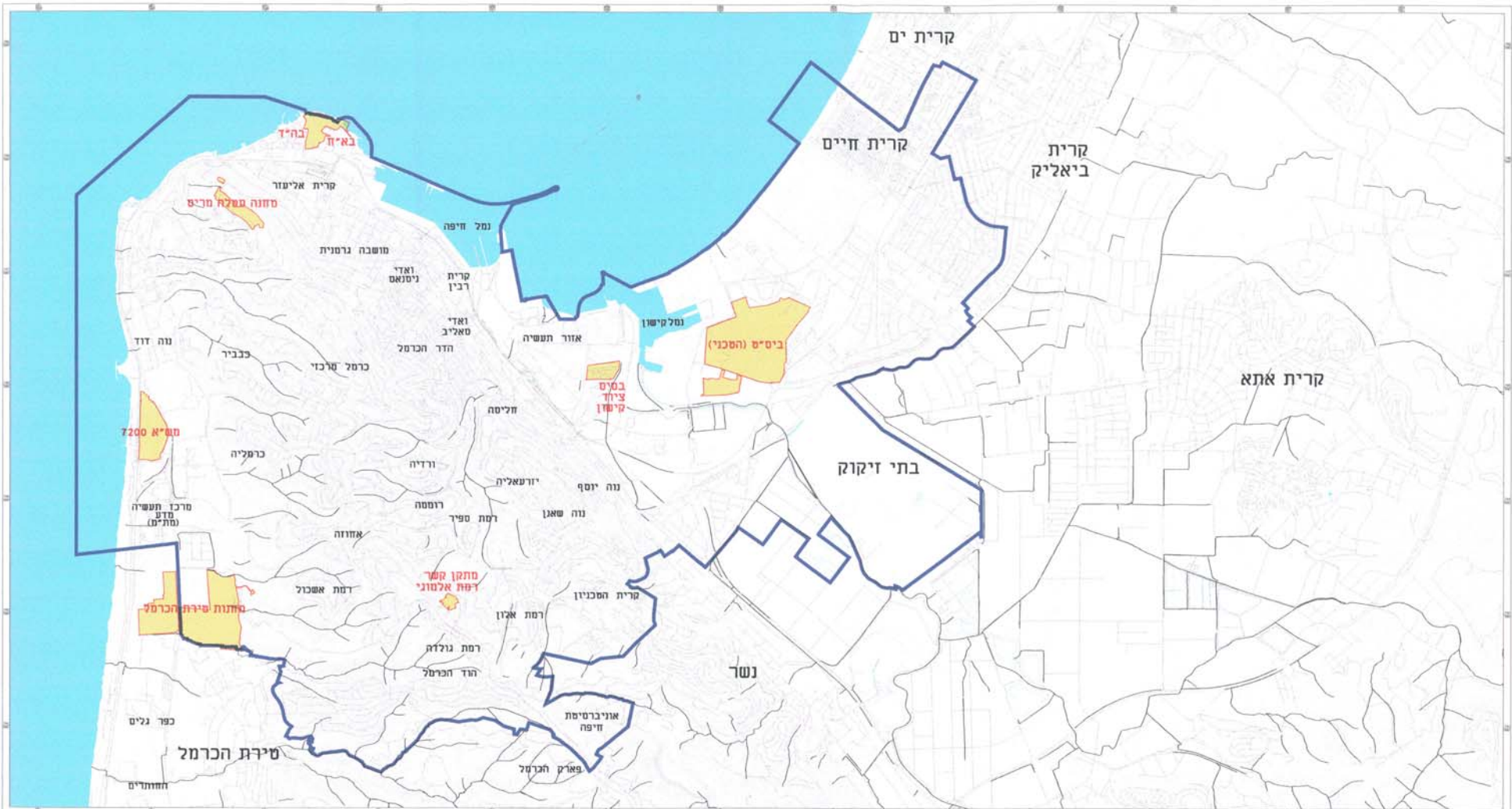
3.1.9 בסיסי צבא

בחיפה בסיסים ומתקני צבא, ראה מפה 3.4 להלן. חלק מן הבסיסים מיועדים לפינוי בטווחי זמן שונים. שלב ניתוח הנתונים יתייחס לבסיסים ומתקנים אלו.

3.1.10 מבנים ומתחמים לשימור

רשימת מבנים ומתחמים לשימור כפי נערכה ביחידה לשימור אתרים במחלקה לתכנון ארוך טווח בעיריית חיפה. הרשימה מעודכנת לאוגוסט 2003 ונעדרת גנים ושטחים פתוחים לשימור.

צוות תכנית המתאר ערך מיפוי של רשימת המבנים והמתחמים לשימור, על פי הרשימה, באמצעות חברת טלדור מערכות מיחשוב בע"מ. מפה 3.5 להלן, הנה מתכונת מוקטנת של המפה שנערכה ואשר תהווה בסיס להתייחסות בהמשך תהליך התכנון.



מקרא

גבול שיפוט חופה

מחנה צבאי

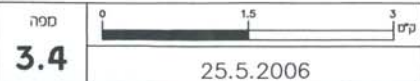
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

2000/99 - תכנית מתאר חיפה

בהסמכת הועדה הבינמשרדית :
 משרד הפנים, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל
 ערית חיפה

בסיסי צבא ומתקנים במחוזניים



הערה:

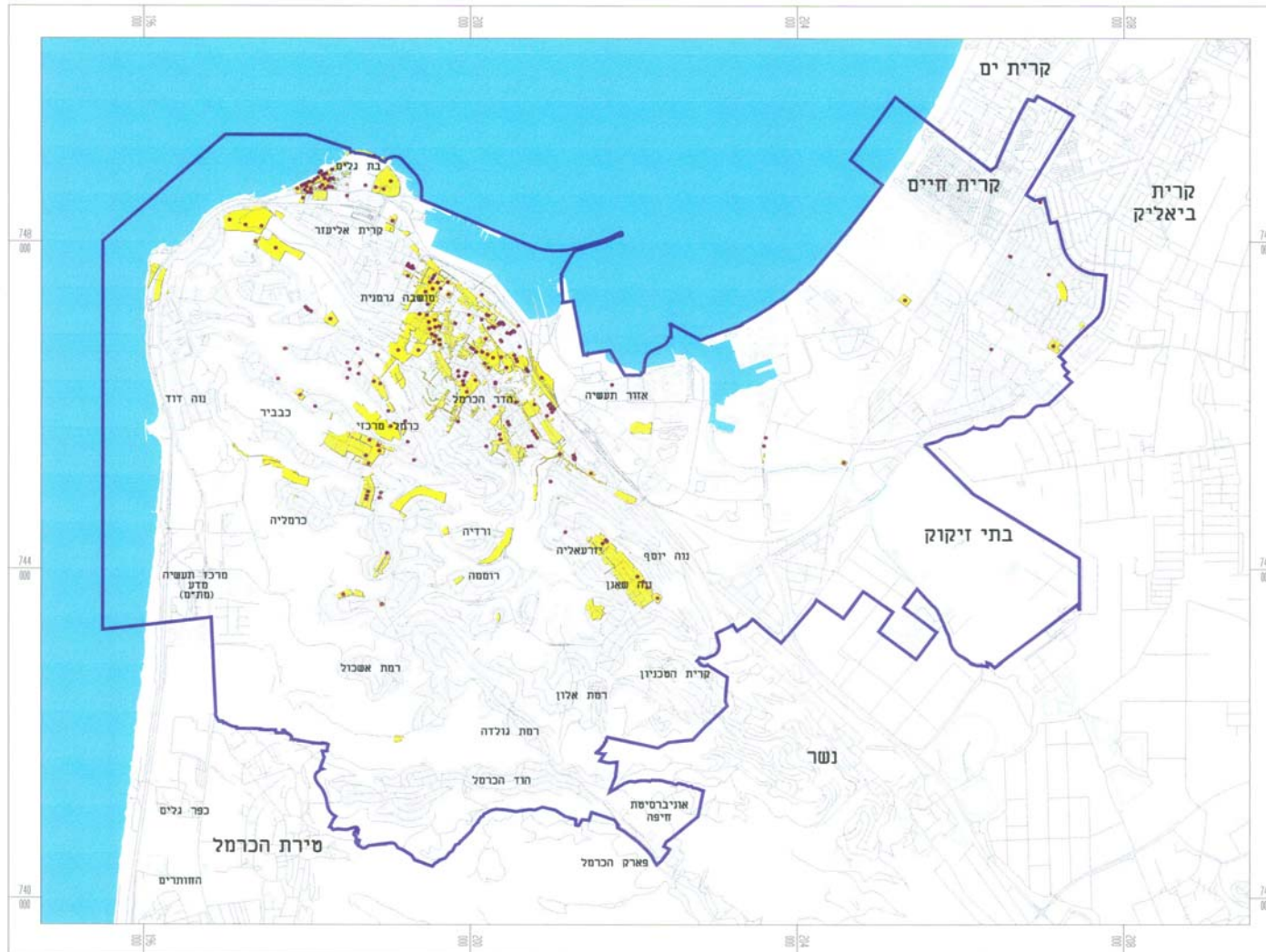
נתוני המפה נתקבלו מאג"ת - צה"ל

מרינד יצחק



י"ו, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

רוז יפ"א 54 א' דרופה 35251 טל': 04-8549999 פקס: 04-8544555



המידע במפה זו מעודכן לאוגוסט 2003

הערה:
המידע נאסף ע"י עיריית חיפה,
האגף לתכנון אורבני, היחידה לשימור אתרים

פרוינד יצחק
יועץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
דוד יפו 145 א' ודירה 35251, מ"ל: 04-8514999, פקס: 04-8514455



מקרא

גבול שיפוט חיפה —————

מבנים ואתרים לשימור

מתחם לשימור ■■■■■

מבנה לשימור ●

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית
2000/99 - תכנית מתאר חיפה
בהזמנת הועדה הבינמשרדית :
משרד הפנים, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל
עיריית חיפה

אתרים ומתחמים לשימור

מפה **3.5**

קט" 18.2.2008

3.2 המרקם האורבני של חיפה

יוסף פרחי - דורון צפריר - יעל אשל

פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ

3.2.1 מבוא

חיפה של היום הינה עיר צעירה יחסית. מעטים בה המבנים שגילם עולה על 150 שנה. ומרביתם הגדולה של המבנים צעירים מ-100 שנה. ואולם המגוון הגדול של סגנונות בניה, תצורות אורבניות ומרקמים מייצג תקופה סוערת ורבת תהפוכות אשר לאורכה התרחשו שינויים תרבותיים שלטוניים ואחרים (תקציר אודות תולדות העיר מופיע בסעיף 1.1, לעיל). המוצר הפיסי של תהליכי ההיסטוריה הללו הוא המרקם העירוני.

המרקם העירוני הוא בעיקר פרי השפעתם המצטברת של הגורמים הבאים:

- **תרבות** – רב-תרבותיות של קהילות המרכיבות את העיר, יוצרות מבנה אורבני שונה המותאם למסורות, למבנה המשפחתי (משפחות קטנות - חמולות גדולות) למערכות יחסים תוך קהילתיים, לקודים חברתיים וכיו"ב. הפערים הגדולים בין המרקם הערבי המסורתי שנבנה באמצע המאה ה-19 לבין מבנה המושבה הגרמנית שנבנה באותה תקופה הוא דוגמא מובהקת לכך.

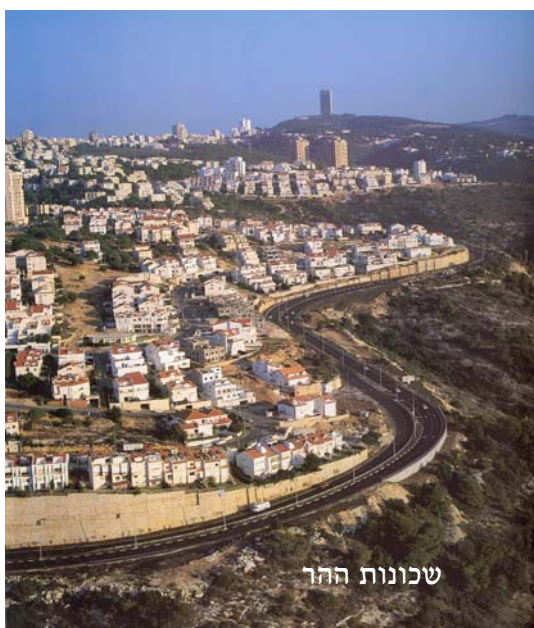
- **צרכים וביקושים** – השתנות בצרכי האוכלוסייה ובסדר העדיפויות שלה, גורם להשתנות באופי הביקושים ומשפיע על אופי הבניה ומבנה המרקם. גידול במספר כלי רכב פרטיים, לדוגמא, וביקוש רב למקומות חניה משפיעים על ממדי הרחובות, צורת הבניה במגרשים והקשר בין המגרש לרחוב. מאידך, צרכים קהילתיים או ממלכתיים כמו הצורך באכלוס מיידית של עולים המחייב שפע פתרונות דיור מידיים במחיר נמוך ובסטנדרד עממי. תוצרי תהליך זה הינם, למשל, שיכונים שנות ה-50 וה-60 שלאחר קום המדינה.

- **טכנולוגיה** – הרמה הטכנולוגית העומדת לרשות הבונים משפיעה על יכולת הטיפול בקרקע, בייחוד בסביבה טופוגרפית תלולה כמו חיפה, על גבהי הביניים, על מפתחי הבניה וממדי הפתחים, על חומרי הבניה וחומרי הגמר וכיו"ב.



מבט כללי על העיר

- **מבנה קנייני ומשקי** - מבנה בעלויות הקרקע, הוא מרכיב מהותי באופי הבניה. יחידות קרקע גדולות בבעלות ממלכתית מתוכננות בדרך כלל כיחידה אורבנית אחת, ומעוצבות עד לרמת המבנה ע"י מספר קטן של מתכננים. שיווק הקרקע לקבלנים נעשה בקבוצות מגרשים ולעיתים מספר מבנים על מגרש. מוצרי התהליך הזה הינם למשל ה"שיכונים הציבוריים" המצויים ברחבי העיר, החל משכונת קרית אליהו במורדות הצפוניים וכלה ביזרעאליה על מורדות ואדי רושמייה. יחידות קרקע קטנות, וסביבה משקית המתמחה בשיווק מגרשים קטנים המיועדים למבנה אחד עבור מספר קטן של דירות מיצרת מרקמים מסורתיים והומוגניים, בעלי מגוון רחב של ביטויים אדריכליים ועיצוביים כמו שכונות הדר הכרמל, שכונת גב הכרמל הוותיק ועוד.



- **מאפיינים מקומיים**- המבנה הטופוגרפי של הקרקע, מידת תלילותה ואף כיוון תלילותה. כיוון הנוף הפתוח, וכיוון הרוח, זמינותם של שטחי בניה או הצורך להצטמצם במרחב עירוני מוגבל, ישפיעו על אופן הפרישה של המרקם, כיווני הרחובות והבתים ועוד. יש לציין כי השיפועים הטופוגרפיים בחלקים גדולים של העיר יוצרים מצב בו הרחוב מאבד ממאפייני בינוי של רחוב עירוני.

- **חוקי תכנון ותכניות בנין עיר** – העיר הינה בין היתר מוצר של תהליכי תכנון אורבני. מערכת כללי והוראות הבניה המוגדרת בחוק ובתכניות עירוניות מעצבת במידה מהותית את אופי המרקם העירוני. התכניות העירוניות הן בעיקר הביטוי המסכם את מכלול המשתנים המוזכרים בפרק זה. התוכניות תייצגנה את התרבות והמנטליות של הקהילה, את הצרכים והביקושים את מבנה הבעלויות והסביבה המשקית וכיוב'. ואולם להרגלים תכנוניים או לקביעות תכנוניות מהותיות יש כוח עיצובי בפני עצמו. תופעות בולטות ומוכרות במיוחד הן הוראות בדבר קווי בנין המעצבים את המרווחים שבין הבתים או הוראות תכנוניות המייצרות את ה'מרפסות הקופצות', ואת ה'קוקיות' בגגות הרעפים ועוד.

3.2.2 מרקמי העיר

ריבוי המרקמים בחיפה, טיפוסי הבניה והתצורות האורבנית של העיר מחייב לימוד והכרה כתנאי להמשך התכנון. לשם כך אנו מציעים סיווג בסיסי של מבנה העיר עפ"י טיפוסי מרקמים מאפיינים. טיפולוגית המרקמים המוצעת ופרישתה על מפת העיר הינה ראשונית ומוגבלת. הצורך בראיה כוללנית יוצר הכללות ומחמיץ פרטים וניואנסים שהם לא פעם החלקים המיוחדים והמושכים של המרקם. הגדרת המרקמים על המפה העירונית תוך הצמדות ליחידות קרקע גדולות יחסית – תתי רובע ואזורים סטטיסטיים, מתעלמת לא פעם מחלקי מרקם מקומיים אך ערכיים וחשובים. במסגרת מגבלות אלה אנו מציעים לסווג את המרקם העירוני של חיפה עפ"י הקטגוריות הבאות.

הבניה ערבית מסורתית



בניה ערבית בעיר התחתית

בניה אורגנית מוקדמת, המתפתחת ללא מערכות תכנוניות ממוסדות ויוצרת מגוון של מבני אבן בעיקר, בני 1-4 קומות.

מרבית הבתים בלתי רגולריים ומתאימים את עצמם באופן פסיבי לתנאי הסביבה לטופוגרפיה, למרחב הפנוי, לקוי החלקה וכו'. המרחב הציבורי שבין המבנים הוא שריג מורכב של רחבות צרים וסמטאות מתפתלות המותאמות להיקף ואופי התנועה והפעילות של תקופת בניתם, אשר הסתיימה בתחילת המאה ה-20.

מהמרקמים הערביים המסורתיים נותרו בחיפה מעטים בלבד, בעיקר בפתחי הואדיות שבעיר התחתית – ואדי ניסנס, ואדי סאליב, וואדי רושמה.

הבניה העירונית הותיקה



מרכז הדר הכרמל

תקופת המנדט יצרה את המרקמים המתוכננים הראשונים. בשנות השלושים החלו להבנות בחיפה שכונות מגורים בעלות צביון אירופאי 'מודרני'. הבניה התבססה על רשת רחובות רציפה והמשכית, אורטוגונית לאורך קווי הטופוגרפיה. לאורך הרחובות מגרשי בניה רגולריים בשטח של כחצי דונם, ועליהם בתי מגורים משותפים בני 3-4 קומות. הבניינים מרוחקים מקו הרחוב או מהמגרשים הסמוכים כ-3-4 מטר, מרחב מספק לעצים וצמחיה.

הרחובות הראשיים של שכונות אלו הם רחובות מסחר ובהם חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. הבניה העירונית הוותיקה הינה צפופה למדי, ממדי הדירות קטנים, סטנדרד הבניה שונה ומגוון בין



רחוב מגורים בהדר

בנינים ובין אזורים שונים. יחוד רב קיים לשכונות שנבנו באותה תקופה ואשר שילבו באופן מעניין את מסורות הבניה המקומיות עם מערכת הכללים האירופאית.

מרקמי בניה עירונית וותיקה מוכרים באזור הדר, בת גלים, ועוד.

הבניה המנדטורית



רחוב העצמאות בעיר התחתית

הבניה המנדטורית הינה יבוא של הרגלי בניה אירופאים מסורתיים על ידי המנדט הבריטי. בניה המאכלסת בדרך כלל שימושים מעורבים- מסחר בקומת הקרקע, מגורים או משרדים בקומות עליונות. בנינים בני 4-6 קומות הבנויים על קו הרחוב ומגדירים בחזיתותיהם את המרחב הפתוח. הרחובות רחבים למדי וישירים ומתאמים לסטנדרטים המיובאים.

המרקמים המנדטוריים ממוקמים בעיר התחתית באזורים העיסקיים. הם ניכרים באופן מיוחד לאורך רחוב העצמאות אשר נבנה בתקופת המנדט על רצועת ים מיובשת בחזית העיר העתיקה. מרקמים מנדטוריים רבים אשר תוכננו בעיר התחתית לא מומשו כי הקמתם חייבה פינוי של בניה קיימת.



הבניה המנדטורית בעיר התחתית

שכונות ההר הוותיקות



מבט על שכונה וותיקה בגב ההר



על רכס הכרמל התפתחה מערכת עירונית מיוחדת אשר מועטות לה הדוגמאות בארץ. הבניה הוותיקה על הכרמל התמקמה באזורים היותר מישוריים על גב ההר סביב קו פרשת המים. מרקם הבניה הבסיסי הוא פשוט ומוכר – בניני מגורים משותפים, על מגרשים בני 600-1000 מ"ר, בבניה פרטית. אלא שהיקף הבניה הנמוך יחסית (זכויות של 60 אחוזי בניה) יצרו תכנית נמוכה, מבנים קטנים ביחס למגרש, בני 2-3 קומות, מספר דירות קטן על כל מגרש, ושפע של עצים וירק המהווים מאפיין בולט של טיפוס בניה זה. הבניינים הוותיקים, אשר הוקמו עד לשנות השבעים, נבנו במורפולוגיה פשוטה וסולידית המצטנעת בתוך המרחב הירוק המקיף את המבנה.

הבניה הפרברית

בחיפה הוקמו שתי שכונות מרכזיות, קרית חיים מזרחית במפרץ ושכונת דניה (הוד הכרמל) בכרמל, המתאפיינות בבניה פרברית במובן של בתים חד או דו משפחתיים על מגרשים של 500-750 מ"ר.



קרית חיים מזרחית

קרית חיים מזרחית הוקמה כשכונת פועלים בשנות השלושים בסטנדרט בניה בסיסי עם תכנון המתאפיין בפשטות ופונקציונליות. הבתים המקוריים היו קטנים, מלבניים ובני קומה אחת. החצר סביב הבית שימשה במקור לגידול חקלאי לצריכה ביתית. לאורך השנים, האזור עבר תהליך של התחדשות במסגרתו



שכונת הוד הכרמל (דניה)

רוב הבתים המקוריים שודרגו, חלקם לווילות מרווחות ואחרים לבתי דירות חדישים.

שכונת דניה הוקמה בשנות ה-60 כמגורים איכותיים לקציני חיל הים. בהמשך התפתחה השכונה כמענה למשפרי דיור מבוססים אשר חיפשו לממש את "חלום הוילה" מבלי לצאת מהעיר. נבנו בתים מרווחים ומסוגגנים מוקפים בגינות נוי, המשקפים את המגמות העיצוביות של התקופה ובעלי הבית.

השכונים הותיקים



קרית אליעזר לרגלי הכרמל



שנות החמישים והשישים הטביעו בחיפה תבנית נוף עירונית חדשה - השיכונים. להקמת השיכונים חברו מספר גורמים בסיסיים:

- נוצר צורך דחוף לפתרונות דיור לרבות משפחות עולים שהגיעו ארצה לאחר קום המדינה.
- התרחבו עתודות הקרקע לפיתוח העיר על ידי צירוף שטחים חקלאים נרחבים לתחומי הפיתוח.
- התבססה תפיסת התכנון ה'מודרנית' שדגלה בבינוי פונקציונלי ופשוט, ובנטישת מסורת הבניה לאורך הרחובות לטובת בתים נפרדים, מרוחקים זה מזה, נטועים במרחבים ציבוריים פתוחים.
- נוצרה היכולת הממסדית ליזום ולהקים שכונות מגורים בתכנון ובהקמה ציבורית.



שכונת רוממה הישנה

השיכונים הראשונים מאופיינים בבניה פשוטה ו"קובייתית" בדרך כלל, במבנים זהים וחוזרים, בעיקר בתים טוריים (בתי רכבת) בני 3-4 קומות באיזורים מישוריים ו- 6-8 קומות במדרונות. בין הבניינים מרחבי ירק משותפים רחבים למדי.

השיכונים הציבוריים היו אחת המהפכות הגדולות באופי העירוני של חיפה (ובארץ כולה). מאותה תקופה הלך ונחלש מקומו של הרחוב העירוני המסורתי, המוגדר בשני צדדיו בחזיתות הבתים, והתחזקה השפה המעצבת מבנים ומארגנת אותם בתוך המרחב. השיכונים הוותיקים הם רמת שאול, קריית שפרינצק, קריית אליעזר, שכונת אליהו, חלקים משכונת יזרעאליה, צפון קריית שמואל ועוד.



שכונת יזרעאליה

השיכונים המאוחרים (הבניה המאורגנת)

מאז תחילת הבניה הציבורית של השיכונים הוותיקים ועד להיום, נוצרו שכונות מגורים רבות המבוססות על תכנון ובניה של מתחמים מרובי מבנים ועל תכנון דקדקני של מיקום המבנים ומאפייניהם המורפולוגיים כחלק מהתכנון הבסיסי של השכונה.

במהלך שנים הפכו ה'שיכונים' למורכבים ומתוחכמים יותר. המישורים בעיר אזלו, ונוצר הצורך להתמודד עם מיתלולים חריפים. התגבשה הבניה הגבוהה ופותרונות חדשים לבניה במדרונות. נוצרו ביקושים מורכבים יותר לצרכי משפחות שונות ויכולות כלכליות שונות. הושם דגש גדול יותר על פרישה של שרותי הציבור השכונתיים.



שכונת רמות אלון

התאפשרה בניה צפופה יותר ואחוזי בניה גבוהים יחסית. לאורך כל תקופת ההתגבשות של הבניה המאורגנת נוצרו בחיפה שכונות מעורבות ומורכבות עשירות בטיפוסי מבנים וביחסים מורכבים בין המבנה למרחב הפתוח. דומה, כי היותה של חיפה ביתו של הטכניון והפקולטה לאדריכלות ובנין ערים, הפכה אותה במידה, לשדה ניסויים של טיפוסי בניה ומרקמים אורבניים.

בין השיכונים המאוחרים נמנה את שער העליה, רמות אלון, רמות ספיר, החלקים המאוחרים של שכונת יזרעאליה ואחרים.

שכונות ההר החדשות (הבניה המדורגת)



מאפייני הבניה על גב הכרמל הלכו והשתנו במהלך השנים. הבניה התרחקה מהמישורים העליונים של גב ההר והתקרבה לשיפועי המדרון. רמת המינוע עלתה ונוצר צורך לספק נגישות וחניה לדירות בתוך המגרשים. נוצר ביקוש גדול למרפסות וחצרות פתוחות. זכויות הבניה גדלו. בתוך המבנה הבסיסי של מגרשי מגורים בגודל של כחצי דונם עד דונם המשיקים לרחובות, התפתחה שפה עירונית חדשה – הבניה מדורגת.

מאפייניה העיקריים של הבניה המדורגת הינם:

- המבנה הראשי או חלק ממנו פורק מבחינה מורפולוגית ליחידות מדורגות שנפרשו במקביל לשיפוע הטופוגרפיה.
- תכנית המגרש גדלה באופן מובהק. רוב שיטחו של המגרש מבונה. צומצמו מאוד שטחי הגינון הירוקים.
- צומצמו למינימום השטחים המשותפים במגרש. רוב שטח המגרש חולק בין הדיירים לחצרות ומרפסות גן.
- נוצרו חזיתות שונות לחלוטין לכל צד של המבנה. החזית הפונה למדרון ולנוף – גבוהה מאוד כ-6-8 קומות, מדורגת, ומורכבת. החזית הפונה לרחוב העליון – נמוכה, 2-3 קומות, ללא מרפסות, ומאפיינים יצוגיים. חזיתות הצד של המבנה גמלוניות, שוליות ונעדרות תשומת לב עיצובית.



מבטים על בניה מדורגת



- הקשר בין המגרש לרחוב ממוקד רובו בצורך ליצר משטחי חניה גדולים עבור הדירות במבנה. נוצרו שטחים סלולים ומרוצפים המאפשרים מיעוט גינון ונטיעות.

פרישתן של שכונות ההר החדשות במורדות ההרים בהיקף העיר, הפכו אותן במידה רבה לחלון הראווה העירוני. הבניה המדורגת הפכה למרכיב עיצובי דומיננטי בחזותה של חיפה.



בניה מדורגת – החזית לרחוב הכניסה

יש לציין כי קרקעות רבות, על גב ההר ושיפוליו, אשר עדיין אינם בנויים, נמצאות בבעלות גורמים פרטיים. קיים צורך מובהק בהכנת תכניות איחוד וחלוקה מחדש, כדי שאפשר יהיה לפתח השטח על יסודות מודרניים. פיצול הקרקע למגרשים קטנים מצד אחד ובעלות פרטית מצד שני, גורם לקשיי תכנון ובעיקר להליך אישור ארוך.

הבניה הגבוהה



שכונת "סביוני דניה" על רכס ההר



בניה גבוהה ככלל, מהווה פתרון מתבקש וראוי לשם ציפוף וייעול השימוש בקרקע העירונית. במהלך עשרות השנים האחרונות נבנו בחיפה בנינים גבוהים לא מעטים, ואולם אין עדיין ברחבי העיר מתחם רצוף של בנינים גבוהים כדי יצירת רצף בעל משמעות אורבנית, לפיכך קשה להתייחס לבניה הגבוהה בחיפה כמרקם עירוני, אלא כתופעה בעלת משמעות חזותית ואורבנית הראויה לבחינה רצינית במסגרת תכנית המתאר.



משמעותם החזותית של הבניינים הגבוהים בחיפה גדולה במיוחד בגלל הטופוגרפיה המיוחדת של העיר ובגלל היותם של הבניינים הגבוהים חריגים בנוף האורגני המרקמי של העיר ונצפים מכיוונים רבים. הבניינים הגבוהים הבולטים ביותר הם אלה המצויים על רכס ההר: האוניברסיטה, בתי המלון, ושכונות המגורים במבואות דניה. מבנים אלה בולטים למרחוק ומשנים באופן דרמטי את קו הרקיע של רכס הכרמל. מאידך, מרבית הבניינים שעל הרכס אינם נראים מתוך העיר עצמה.

הבניינים הגבוהים הבנויים במדרון ההר מהווים, בדרך כלל, פתרון להתגברות על הפרשי מפלסים גדולים במגרשי הבניה. הכניסה לבניינים אלה היא מרחוב עליון לאחת הקומות האמצעיות. אחת הבעיות בבניינים גבוהים במגרשים מדרוניים הוא הקושי ביצירת פתרונות חניה. חניונים בהיקף הנדרש למבנים גבוהים מחייבים חפירות ועבודות בניה מורכבות ויצירת מבנה חניה בעלי משמעות חזותית וסביבתית בעייתית.



בשנים האחרונות החלו בהקמתם של בניינים גבוהים גם לרגלי ההר. הבולטים שבהם הם בנייני המשרדים בקרית הממשלה שבעיר התחתית. מבנים אלה נצפים מכיוונים בודדים מחוץ לעיר ואולם רישומם ניכר בחלקים רבים של העיר עצמה.



היותה של חיפה עיר מחוז, ומיקומה בצומת דרכים ומפגש תחבורתי ייחודי (אוויר ים ויבשה) ריכז בה שפע של שימושים ייחודיים ויצר בה את אחד האזורים העירוניים החשובים אך הבעייתיים ביותר - אזור המפרץ. בתוך אזור המפרץ ממוקמים בסמיכות זה לזה מספר שימושים עתירי קרקע החולשים על חלק ניכר מקרקעות העיר: * נמל חיפה ועתודות הקרקע העורפיות שלו * נמל הקישון * מספנות ישראל * שדה התעופה של חיפה * אזור הדיפו של רבת ישראל * בתי הזיקוק * חוות מיכלים וכן מספר מפעלים גדולים הקשורים בעיקר לתעשייה הפטרוכימית.

אזור המפעלים הגדולים נעדר אפיון פיסי עירוני מובהק. חלק גדול של הקרקע בלתי מבונה, ומשמש לאחסנה חיצונית, חניה, או נעדר כל שימוש. חלקים נרחבים אחרים של האזור חשופים ונטושים לאחר עזיבת הפעילות שבהם (עזיבת מחנות צבא ומפעלים).

שטחו העצום של אזור המפעלים הגדולים, הבינוי הדליל בו, הנגישות הנוחה אליו, וקרבתו המידית לים עושה אותו לעתודת קרקע חשובה ומבטיחה.





מבני תעשייה באזור הצ'ק פוסט

אזורי התעשייה המסורתית מייצגים במידה רבה את השינויים העוברים על העיר בעשורים האחרונים. תחילתם של אזורים אלה בריכוז של בתי מלאכה, מוסכים, מסגריות, נגריות, מפעלים קטנים וכן מפעלי תעשייה כבדה. מרבית הבניה באזורים אלה היא בניה ירודה, חד ודו קומתית. הרבה מהמבנים בנויים מחומרים קלים, מתכת ופח וכיוב'. במשך השנים השתנו מאפייני התעשייה המסורתית עצמה והשתכלל השימוש בקרקע, בחלק מאזורי התעשייה הוקמו מבנים בני 2-4 קומות בבניה קשיחה ומוסדרת לאכלוס של מפעלים קטנים או ריכוז של הפעילות התעשייתית.

ואולם השינויים הגדולים שעוברים על חלק מאזורי התעשייה המסורתית קשורים דווקא למיקומם הגאוגרפי לרגלי ההר, במישור פתוח ונגיש לרכב. באזורים אלה החלה להתפתח פעילות מסחרית ענפה. תחילתו של המסחר בשיווק מוצרים של התעשייה המקומית, לימים הפך המסחר בחלק מהמקומות לשימוש העיקרי של האזור ושימושי התעשייה נדחקו ונעלמו. במקביל הלך והתרחב בחלק מאזורי התעשייה שימוש נוסף - בשעות הערב התרחבה פעילות של בילוי שמחות ופנאי. בתוך אזורי התעשייה המסורתית הוקמו אולמי שמחות, מועדונים, ברים, דיסקוטקים ומרכזי בילוי וכיוב'.

אזורי התעשייה בשולי העיר החלו לשאוב חלק גדול מהפעילות העירונית ממרכז העיר לשוליה. תופעה זו הינה אחת הבעיות הגדולות עימם מתמודדת חיפה בימים אלה.

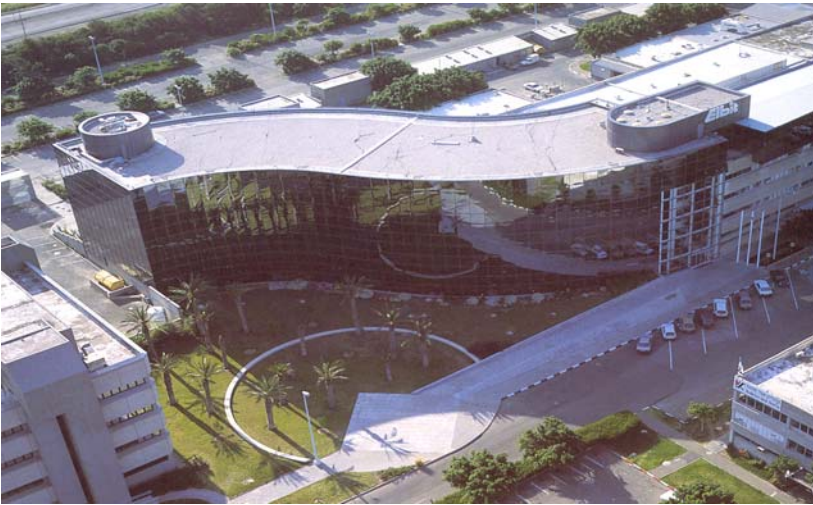
המרכזים החדשים



מרכז מסחרי לב המפרץ

קשה להגדיר את המרכזים החדשים בשולי חיפה כמרקם עירוני במובן הפיסי, אך ללא ספק שמרכזים אלה הם חלק גדל והולך במרקם התרבותי, והחברתי של העיר. נדידת הפעילות העירונית ממרכז העיר המסורתי אל השוליים הר הר לתוך אזורי התעשייה הישנים, התרחבה עד כדי היווצרות מתחמים שלמים המתמחים בפעילות של מרכז העיר. מתחמים אלה ממוקמים בעיקר בלב המפרץ, וכן במבואות הדרומיים של העיר. אלה מרכזי העיר החדשים. אפיונם העיקרי- מבנים גדולים במיוחד המאכלסים רבבות מטרים של פעילות מסחרית, מרכזי קניות של רשתות גדולות, בתי קולנוע, מועדונים ובידור, בתי אוכל וכיוב'. מיקומם הנוח של המרכזים החדשים בסמוך לצמתים במבואות העיר, מיקומם באזורים נגישים לרכב פרטי עם מלאי גדול של מקומות חניה, הפכו את המרכזים החדשים למתחרים הגדולים של מרכזי העיר המסורתיים.

אזור התעסוקה



השינוי בדפוסי התעסוקה של העשורים האחרונים שינה את מאפייני הבניה לתעסוקה. הגידול של פעילות עסקית, תעשיית היי-טק, ותעשייה עתירת ידע, יצרה צורך באכסניה חדשה ומורחבת בעלת מאפיינים חדשים.

דפוסי הפעילות של התעסוקה החדשה, והדימוי הגבוה שלה גררו לניתוקה מהתעשייה המסורתית עד כדי הקמת מרכזי תעסוקה חדשים המושתתים על בניה חדשנית ומודרנית, שירותים ברמה גבוהה ועיצוב סביבתי מוקפד. באזורים אלה מתנקז חלק גדל והולך מהפעילות העסקית של העיר.

האזורים הבולטים ביותר בחיפה הם אזור מ.ת.מ. במבואות הדרומיים של חיפה וכן איזור קריית הממשלה החדשה בעיר התחתית.

