

י"ז באייר תשע"ו
25.05.2016

**תכנית מתאר טירת כרמל
פרוטוקול ועדת היגוי
ישיבה מס' 2
מיום 10/4/2016**

נושא הישיבה: הצגת חלופה נבחרת

חברי ועדת ההיגוי ומשתתפים נוספים:

אריה טל, ראש העיר טירת כרמל
מיכל מריל, יו"ר ועדת היגוי בינמישרדית, מינהל התכנון
בוריס טיקמן, מהנדס עיריית טירת כרמל
כרמל סלע, ראש מועצה אזורית חוף הכרמל
ענבל קוררריסנר, מועצה אזורית חוף הכרמל
שירה גורלי, עיריית חיפה
אורית מרץ, מהנדסת ועדה מקומית מורדות כרמל
רוני ינוביץ, ועדה מקומית מורדות כרמל
יעל אוסטפלד, משרד הבריאות
דנה פולק, משרד החינוך
רועי מרגלית, משרד הבינוי והשיכון
מיכאל ברויאר, המשרד להגנת הסביבה
שני כנעני, משרד הביטחון (צה"ל)
לימור רוטיץ, רשות מקרקעי ישראל
דן קורזנר, רשות העתיקות
חזי ביליק, רשות המים
יעל לביא אפרת, החברה להגנת הטבע
עידן פיליפס, החברה להגנת הטבע
בעז בר-אילן, יועץ לעיריית טירת כרמל
ישראל דוניו, חברת פרו-שיא
שרון ברקת, לשכת התכנון המחוזית חיפה, מינהל התכנון
עפרה הראל, לשכת התכנון המחוזית חיפה, מינהל התכנון
עדי לוסקי שיבולי, האגף לתכנון מקומי, מינהל התכנון

צוות התכנון:

משה כהן, ראש צוות תכנית מתאר טירת כרמל
אמיר קולקר,
אדריכל ברוך יוסקוביץ, מנהל לקוח
שלומי זאבי, יועץ נוף
אהוד פסטרנק, יועץ כלכלה
ראסם חמאיסי, יועץ חברה ושיתוף ציבור
שאול משען, יועץ תחבורה ותנועה
דורון קליין, יועץ מים, ביוב וניקוז
שי רכטר, אדריכל משרד קולקר אדריכלים
רשף מוריה, חברת קשת

1. דברי פתיחה

מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי, סקרה את התהליך שהתקיים עד כה ועדכנה את חברי הוועדה בדבר ישיבות נושאות וסיור מקצועי נוסף, שנערכו בהתאם להנחיות ועדת ההיגוי בנושאים הבאים: מתחם תע"ש, שכונת המורדות המזרחיים, רצועת החוף והקישורים אל חוף הים וכן מערכת התחבורה והתחדשות עירונית.

צוין כי זו הישיבה המסכמת של ועדת ההיגוי שעיקרה דיון בחלופה נבחרת ובסוגיות עקרוניות טעונות בירור, טרם עריכת מסמכי התכנית.

2. עיקרי הדיון

צוות התכנון הציג את עקרי התכנית, בהצגה עלו הדגשים הבאים:

- ההרחבה המצומצמת בשטח שמדרום למתחם תע"ש, כדי לאפשר רצועת שטח בעלת אופי עירוני, מהדרך הראשית אל חוף הים (רח' הרצל). שטח זה כולל רצועת בינוי לאורך רח' הרצל ושתי רצועות בינוי משניות מדרום לה.
- החשיבות שביצירת מערך עירוני מחובר בו מרחב עירוני בנוי, חי ותוסס. המערך המוצע מבוסס על שלד עירוני, הוצגו מספר מוקדים וחשיבות הפיתוח בהם: חיבור רחוב הרצל לחוף הים, מרכז העיר, מתחם תרבות בכניסה הצפונית לעיר ומתחמי המתנ"סים והאצטדיון.
- הצעה לחיבור תכנית המורדות המזרחיים מצפון אל המרקם הקיים (רח' לניאדו). חלופה זו מוצעת בהתאם לטופוגרפיה במקום והצורך בחיבור נוסף לאור חוסר האפשרות ביצירת דרך ללא מוצא באורך העולה על 300 מ'.
- התחדשות עירונית - הוצגו שני תרחישים אפשריים למימוש תהליכים להתחדשות עירונית בטווח עשרים השנים הקרובות: הנחה פסימית, המעריכה 0.5% בממוצע לשנה אשר משמעותה תוספת של כשלוש מאות יח"ד והנחה אופטימית בשיעור של 1.5% בממוצע לשנה המהווה תוספת של כתשע מאות יח"ד ומחייבת לשם כך את התערבות המדינה בתהליך.
- מבחינת תבנית הבניה העירונית בשכונות העיר בהן בנייה קיימת בגובה של כארבע קומות (רמב"ם, עמידר, כלניות, שז"ר/דקר) מומלץ על עיבוי הבינוי ובנייה בגובה של עד שמונה קומות. ברחובות הראשיים, ובפרט במרכז העיר, הומלץ על אזורי בנייה עד שמונה קומות וחיפוש בנייה לגובה עד עשרים קומות. במקומות בהם קיימת ההזדמנות לבנייה לגובה, במגרשים גדולים, מומלץ על הריסה ובנייה מחדש תוך יצירת חנייה בתת הקרקע, חזית מסחרית אל הרחוב ומעל שימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים.
- הוצגה מערכת השטחים הפתוחים בעיר בדגש על השלד הירוק בעיר, המשלים את שלד הרחובות העירוני וכולל רצף שצ"פים, טיילות ושבילי אופניים ברצפים שונים צפון-דרום ומזרח-מערב, וכן פריסת הפארקים הרובעיים והשכונתיים בעיר. היות ולא אותר שטח מספק להקמת פארק עירוני נרחב במתכונת הרצויה מוצעים פארקים רובעיים בהיקף כפול מהנדרש. בהיבט זה, לנחל גלים חשיבות רבה בהיבט השטחים הפתוחים בעיר. בהיותו יחידה רציפה ירוקה הקושרת בין השכונות ומחברת את העיר אל חוף הים.
- חוף הים יפותח בעוצמות הפיתוח השונות לאורך רצועת חוף הים: פיתוח אינטנסיבי מחיפה ועד לנחל עובדיה, פיתוח אקסטנסיבי בין הנחלים עובדיה וטירה ושמורת חוף מנחל טירה ודרומה. עיקר השוני בין הצעה זו להצעת הגופים הירוקים בא לידי ביטוי ברצועת החוף בין הנחלים עובדיה וטירה אשר בהצעת הירוקים נקבעה שמורת חוף בשטח זה, בעוד צוות התכנון ממליץ כאמור על פיתוח אקסטנסיבי. צוות התכנון רואה חשיבות רבה לפיתוח אקסטנסיבי ברצועת חוף זו אשר נמצאת בקצה רחוב הרצל, הוא הדרך הראשית המובילה מן העיר אל החוף.

- פריסת התעסוקה בעיר כוללת בעיקרה הגדלת זכויות הבנייה בשטחי התעסוקה הקיימים בעיר ומציעה תוספת שטחים לתעסוקה בהיקף קטן בשטח ההשבה מדרום בתור שטח אפשרי למעבר מתחם תעש דרומה ופינוי הקרקע.
- הוצג מאזן משק העיר והגרעון הקיים בתקציב הנובע מרמת שירות גבוהה יותר הן ביחס למוצק הארצי והן ביחס ליישובים הסמוכים, זאת לצד חיוב למ"ר עיסקי (לא לגבייה) לא גבוה (נתון בעל השפעה ניכרת על הגרעון) וגבית ארנונה למגורים נמוכה מהמוצק הארצי (67% ביחס ל-85% במוצק).
- בהנחה כי השטחים העסקיים גדלים בקצב של 4% בשנה והאוכלוסייה בקצב של 6% בשנה, שמירת מעמדה של העיר במימוש שטחי התעסוקה והתעשייה לבדו אינו מספיק ליצירת משק מאוזן כלכלית. לכן, יש להגדיל את הכנסות העירייה.
- טירת כרמל, מממשת כיום ביקושים אזוריים של תעשייה המחפשת מיקום בשוליים הדרומיים של הגלעין המטרופולינים. הנחת הפרוגרמה לתעסוקה ותעשייה היא שהעיר תמשיך לממש ביקושים אלו ותשמור על חלקה היחסי במאזן המטרופוליני. לפיכך, על מנת להפוך לרשות מאוזנת יש לעלות את חיובי הארנונה למגורים ולשפר את היקף גבייתם. בהיבט זה, לאוכלוסייה חדשה הנכנסת לעיר יכולת התשלום שונה מהאוכלוסייה הקיימת.
- הוצגה רשת הדרכים המתוכננת, לרבות נקודות הכניסה הקיימות והמוצעות לעיר: מחלף החותרים המתוכנן מדרום, צומת רח' ז'בוטינסקי, צומת רח' הרצל, הכניסות לאזור התעסוקה שער הכרמל ברח' נחום חת וחבור דרך מס' 11 מחיפה אל רח' הרדוף.
- מוצע שינוי היררכיית דרך מס' 4 לדרך עירונית החל ממחלף החותרים המתוכנן וצפונה, זאת תוך אימוץ הגדרתה בתמ"א 42 המתגבשת, כדרך אזורית. בנוסף, הוצגה הצעה המופיעה בתכנית השלד המחוזית לחיבור רח' חת אל דרך מס' 2. צוין כי לחברת יפה"נוף הצעות במודלים שהיא יצרה לחיבור בעל אוריינטציה דרומה של רח' ז'בוטינסקי אל דרך מס' 2.
- הוצג תוואי המוצע למעבר המטרופוליני ברחובות ששת הימים, ויצמן וגיוורא על מנת להגדיל את טווח כיסוי השירות. זאת, בשינוי לתוואי המוצע ע"י יפה נוף עד למרכז העיר דרך רח' הרצל ובחזרה ותוואי נוסף שהוצע לאחרונה למעבר המטרופוליני בדרך מס' 4 עד למתחם החותרים וחזרה.
- הוצגה הצעה לנספח הסביבתי בתכנית המתאר אשר בו לא קיימת הגבלה לפי סוג התעסוקה אלא לפי רמת ההשפעות הסביבתיות אשר במתחמי התעסוקה יש לוודא כי אינן חורגות מגבולות המתחמים וביתר שטחי התכנית אינן חורגות מתחום המבנה או העסק.
- הצעת הפיתוח למערכת המים דומה לזו המופיעה בתכנית האב למים וכוללת חלוקה להפעלת אזורי לחץ שונים: אזור לחץ +80 לשכונות הנמוכות ממזרח לדרך מס' 4, אזור לחץ +165 עבור האזורים הגבוהים במזרח העיר ואזור לחץ +57 למתחמים ממערב לדרך מס' 4.
- הצעת הפיתוח למערכת הביוב מבוססת על הזרמת השפכים דרומה בקו גרביטציוני לאורך דרך מס' 2 אל עבר מט"ש ניר-עציון במקום צפונה אל חיפה. יידרש שידרוג של מט"ש ניר-עציון על מנת לקלוט כמות שפכים בהתאם לצפי האוכלוסייה.

3. התייחסויות המשתתפים

אריה טל

- נעשתה בעירייה עבודה לבחינת תעריפי הארנונה למגורים והוגשו הנתונים והבקשות למשרד הפנים אשר לא אושרו. תעריפי הארנונה למגורים הם מהנמוכים בארץ לנפש ובתעסוקה מהגבוהים לנפש. העירייה מעוניינת לשנות זאת ולהעלות את תעריפי הארנונה לתושב מאחר וכפי שצוין בדיון על ידי היועץ הכלכלי, ההוצאה לתושב היא מהגבוהות בארץ.
- לנושא התעסוקה במתחם החותרים, אין בכוונת עיריית טירת כרמל לשנות את התכנית המאושרת ולבטל את ייעודי הקרקע לתעסוקה בתכנית זו.

- מאחר וכיום רצועת חוף הים חשופה לפעילות לא מבוקרת של רוכלים ורכבים אשר מפריס את המרחב, מבקש להסדיר את פיתוח חוף הים וליצור רצועת חוף מסודרת ומפוקחת על מנת לענות על צרכי התושבים לחוף רחצה נוח ונעים לשימוש.
- בנושא ההתחדשות העירונית ציין כי אחת המכשלות בשילובם של מתחמי השלמה במסגרת הסכמי גג, היא שהמדינה אינה מסייעת בהקמתם של מבני ציבור במרקמים הוותיקים ובהתאם הנושא אינו נכלל בהסכמים.

כרמל סלע

- לעניין הקרקעות מצפון לכפר גלים, ציין כי הסכם החכירה של כפר גלים הינו שכירות לדורות. למשאב החקלאי של מטעי הבננות חשיבות מן המעלה הראשונה למוסד החינוכי, ברמות הכלכלית והערכית.
- לעניין שטחי ההשבה בחלקה הדרומי של טירת כרמל, מדובר בשטחי ההשבה של בית אורן אשר הוסכם על החזרתם לפני שנים רבות. עם זאת, ביקש לבחון חלוקת הכנסות בין הרשויות בשטח זה.

שירה גורלי

- הביעה את עמדת עיריית חיפה בנושא התעסוקה המוצעת לאורך דרך מס' 4 באזור תעש, אשר לטענתה תפגע בתעסוקה בחיפה בשל משיכת ביקושים אל טירת כרמל.
- העלתה את עמדת תאגיד מי כרמל כי קווי הביוב הזורמים כיום צפונה אל חיפה יבוטלו לחלוטין וכל השפכים של טירת כרמל יועברו במלואם אל עבר מט"ש נירעציון.

שרון ברקת

- יש לבחון את הרחבת שטח העיר אל מחוץ למרקם העירוני במסגרת תמ"מ 6 אשר מאפשרת הרחבה של המרקם העירוני בשיעור של עד 10%.
- לשכת התכנון המחוזית הציעה במסגרת תכנית השלד לתחבורה לבצע חיבור של רחוב נחום חת אל דרך מס' 2 (חיבור ימינה-ימינה), זאת בהתאם לבה"ת שנעשת באזור על ידי חברת יפה נוף. לפיכך, אינה רואה לנכון לבצע חיבור של קצהו המערבי של רח' ז'בוטינסקי אל דרך מס' 2.
- קיימת תכנית מפורטת למעבר חומ"ס צפונה, בסמוך למבואות הדרומיים של חיפה, והיא תועבר אל צוות התכנון.
- ציינה כי מתקיימת כיום בחינה לצמצום מתחם תעש לשטח בהיקף של כ-100 דונמים, להם יתכן ותתווסף רצועת חיץ. במקרה זה, עלול שטח המתחם להצטמצם בכמחצית ויש לשקול הגדרת שלביות
- הביעה את עמדת לשכת התכנון כי אין להקצות ייעוד הקרקע לתעסוקה במתחם שטח ההשבה מדרום לטירת כרמל, זאת מתוך ראייה מרחבית בנושא. לעניין מתחם תעש, תומכת בחלופה המצומצמת של הרחבת הבינוי דרומה לגבול השיפוט. ככל שתהיה הסתייגות של מתכנת המחוז יועברו הערות בעניין.

בועז בר אילן

- ציין כי כל היוזמות לקידום תכניות של התחדשות עירונית לא צלחו עד כה. בשכונות בר גיורא ובן צבי התכניות המאושרות מחייבות הקמת מבני ציבור לכלל המתחם במסגרת ההתחדשות העירונית. הנחיה זאת מכשילה את התהליך מראשיתו היות וכל יוזמה להתערבות נקודתית נדרשת לתת פתרונות הרבה יותר רחבים.
- יש לבחון את היקף זכויות הבניה המוצע בתכנית.

יעל אוסטפלד

- בעניין מערכת המים, המליצה לערוך בדיקה לאפשרויות האיגום אל מול חברת מקורות ולבקש מהם התייחסות ספציפית בהתאם לצפי האוכלוסייה.
- ציינה כי מט"ש ניר-עציון, במצבו הנוכחי, אינו ערוך לקליטת כמויות השפכים לצפי האוכלוסייה של 60 אלף תושבים ויש צורך למצוא פתרון לנושא זה.
- החלק הדרומי של מתחם החותרים חודר לתחום קידוח מי שתיה.

מיכאל ברויאר

- רצועת החוף בטירת כרמל, במצבה הטבעי, משרתת את תושבי המטרופולין מחיפה ועד הקריות, אשר אין להם אלטרנטיבה לחוף פתוח במרחב זה. מי שמעוניין בחוף מפותח עושה שימוש בחופים בחיפה דוגמת חוף דדו ולכן חשוב לשמור על שטח החוף הטבעי בטירת כרמל.

שני כנעני

- בתכניות המפורטות הקיימות בקרבת מחנה החותרים קיימת מגבלת גובה של 45 מ'. נעשית עבודה במערכת הביטחון לבחינת צמצום המגבלות ואפשרות הבנייה בסמוך למחנה. יחד עם זאת, תידרש בחינה של כל מקרה לגופו.
- העלתה את דרישת מערכת הביטחון להקפיד כי לא יתוכננו בקרבת הבסיס שימושי קרקע אשר עלולים לפגוע באנשי הבסיס, דוגמת תעשיות מזהמות.
- במסגרת תכניות מפורטות עתידיות לשטחים הסמוכים למחנה יצטרכו להישמר דרכי הגישה לבסיס מדרום ומצפון.

חזי ביליק

- הציג חקירה שנעשתה באגף איכות וזיהום המים, ברשות המים, במסגרתה נקדחו שמונה קידוחים ונמצאו זיהומים קשים במי התהום במתחם תע"ש אשר במצב הנתון לא מאפשרים שימושים לבני אדם.
- מבקש להתריע מראש כי יש צורך לחקור ולשקם את הקרקע כמה שיותר מוקדם על מנת לאפשר פיתוח ולכך קיימות שיטות מתאימות הדורשות תכנון קודם ועלויות.

יעל לביא אפרת

- לעניין שכונת המורדות המזרחיים, יש לשמור על הצפיפות המחוייבת עפ"י תמ"א 35.
- הגופים הירוקים מוצאים לנכון לשמור על רצועת חוף הים בצורה טבעית מדרום לשטח המופר כיום (השער בנחל אחוזה). יש חשיבות לשמורת הטבע מאחר והמשאבים הטבעיים במקום אינם שכיחים לאורך חופי ישראל.
- לעניין פרק החופים בתמ"א 1, מינהל התכנון והמועצה הארצית ביצעו שינויים מרחיקי לכת אשר אינם מוסכמים על ידי הגופים הירוקים, ותמ"א 13/3 היא המצב הסטטוטורי הקיים כיום ואלוה יש להתייחס.
- בהוראות התכנית יש ליצור מערכת הגדרות ברורה אשר תבטיח את שמירתו של המרחב החופי.
- ציינה כי בבחינת השיקולים להקמת המחלף בין רח' ז'בוטינסקי לדרך מס' 2 יש להתייחס גם להיבט הסביבתי.

בוריס טיקמן

- הציע אפשרות נוספת להצעת הבנייה בשלד הרחובות הראשיים במידה ולא תמומש בפועל בנייה של עשרים קומות – דופן מסחרית למבני המגורים הקיימים תוך עיבוי הבנייה, ללא הריסה ובנייה מחדש, תוך מתן הקלה לא ליצור חנייה תת קרקעית ברחובות בהם מערכת תחבורה ציבורית.

- הביע את התנגדותו לחיבור המוצע בין רח' נחום אל דרך מס' 2 וטען כי בקצה המערבי של רח' נחום חת יש ליצור מעבר עילי אל חוף הים.
- ציין כי החיבור ברח' ז'בוטינסקי הינו נכון יותר בהיבט התחבורתי והעירוני, זאת לפי ממצאי הבה"ת שנעשה למבואות הדרומיים של חיפה וצפון טירת כרמל וכי העירייה קיבלה תקציב לערוך תכנית מפורטת למחלף בחיבור בין רח' ז'בוטינסקי לדרך מס' 2, במסגרתה ייבחן גם היקף השטח הנדרש עקב הסמיכות לחוף הים.
- עיריית טירת כרמל נמצאת לקראת הכנתה של תכנית אב לתחבורה ציבורית יחד עם חברת יפה"נף. הביע את דעתו כי המטרונית אינה מתאימה בכל רחובות העיר וכי בטירת כרמל ישנו כיסוי טוב של מערך האוטובוסים אותם ניתן לפתח.
- ציין כי במסגרת תכנית האב למים אספקת המים לאוכלוסייה מעל ל-47 אלף תושבים צפויה להיות מבריקות ואדי רישה (אזור לחץ +57) וכי יש לבחון מול חברת מקורות את אפשרויות איגום המים לצפי אוכלוסייה זה.
- הבהיר כי בעתיד, במסגרת תכנון מתחם תעש, יבוטלו פתרונות הביוב הנפרדים וכי תוקם תחנת שאיבה אחת לכל האזור, אשר ממנה יצא דרומה לאורך מסילת הברזל קו המשותף לטירת כרמל ולתאגיד מי כרמל. כיום כבר קיים תכנון לחלק מקו זה, מדרום לנחל גלים, אשר מתואם מול תאגיד מי כרמל וחברת מקורות.
- לעניין מתחם תעש, תומך בחלופה המצומצמת של הרחבת הבינוי דרומה לגבול השיפוט.

התייחסויות צוות התכנון

- על מנת לענות על הצורך בהקצאת שטחים לצרכי ציבור כאשר מתבצע ציפוף המרקם הקיים בתהליכים של התחדשות עירונית, יכולה העירייה, במסגרת הסכמי הגג עם משרד השיכון, להקנות זכויות באזורי בנייה חדשים בעיר וכך להעביר חלק מיחיד הפוטנציאליות מהמרקם הקיים אל מתחמי השלמה.
- תכנית המתאר אינה קובעת שלביות בתהליך ההתחדשות העירונית אך מומלץ להתחיל תהליכים אלו בשכונות מרכז העיר על מנת לחזק את השלד העירוני ולתרום בחיזוק המרכז הבנוי הקיים.
- התחרות במשיכת הביקושים לתעסוקה באזור אינה בין חיפה לטירת כרמל אלא במרחב בחירה רחב, אפילו ברמה בינלאומית. על מנת לחזק את מטרופולין חיפה בכללותו יש לפתח תעסוקה גם בערים שבטבעות סביב גלעין המטרופולין.
- בעניין מתחם תעש, ראשית, יש להגיע להסדר לגבי פינוי הקרקע ולמצוא לכך תקציבים מאחר ומדובר במספר משמעותי של כחמשת אלפים יחיד, אך במידה ותתקבל החלטה להקטנת היקף השטח, תידרש בחינה חוזרת של הפרוגרמה. שנית, ניתן להתחיל בתהליך הטיפול במים כבר בימים אלו מאחר ומדובר בתהליך ארוך טווח והפיתוח יתאפשר בעתיד.
- קיימת אפשרות בשכונות רמב"ם, עמידר וכהן, בהן בנייה צמודת קרקע, למעבר לבנייה מרקמית עד שש קומות, זאת על מנת לעבות את מרכז העיר. על מנת להניע את התהליך ולעודד את ציפוף המגורים, על רמ"י להגיע להסכמים עם בעלי הקרקע.
- נספח העיצוב העירוני יכלול חתכים אופייניים בשלד העירוני, לרבות התייחסות לתחבורה ציבורית, שטחים ירוקים ותחבורה לאימוטורית.
- ניתן לעבות את הבינוי הקיים באמצעות שלוש חלופות אפשריות, במסגרת תמ"א 38: הראשונה, מיצוי הזכויות הקיימות באופן פרטני (הוספת ממ"ד), השנייה, תוספת דיור (שתיים וחצי קומות) יחד עם חיזוק המבנה תוך ניצול הזכויות המוגדרות בתמ"א 38 ולפי המצב הכלכלי באותה תקופת זמן, והשלישית, הריסה ובנייה מחדש בגובה של עד שמונה קומות על פי הוראות תמ"א 38/2.

מיכל מריל, מסכמת

- המועצה הארצית בהחלטתה ביחס לתחום המרקם העירוני בתמ"א 1/35 לא שינתה את המצב המאושר כיום באזור המורדות המזרחיים. בשיבת תיאום שנערכה בנושא עם משרד הבינוי סוכם כי מתכנני התכנית המפורטת יעבירו הצעה לתחום פיתוח מעודכן למתחם לאחר בחינה יותר מדוקדקת - אולם זו לא הועברה. לפיכך, רואה לנכון לאמץ את הצעת צוות התכנון לתחום הפיתוח באזור המורדות המזרחיים. במסגרת תכנית המתאר יוגדר הרף העליון של יחיד האפשריות במתחם. יחד עם זאת, הוראות התכנית יבטיחו כי לרשות המקומית ישמר שיקול דעת ביחס לאופי הבנייה ומספר יחיד.
- בהינתן שמתחם המורדות המזרחיים הינו עתודת הקרקע הזמינה ביותר לפיתוח יש להעדיף פיתוח אינטנסיבי של המתחם. אולם, ניתן לקבוע הקלה מסוימת מצפיפות המגורים המוגדרת בתמ"א 35, בהינתן כי הצפיפות העירונית הממוצעת עונה על הנדרש בהוראות התכנית. בנוסף, ניתן להתחשב במקרה זה במגבלות הטופוגרפיה ובמצב הסוציו אקונומי של האוכלוסייה.
- התחדשות עירונית יש לנקוט בביצוע פעולות להעלאת ערך של המרחב הציבורי על מנת לעודד יוזמות ותהליכי התחדשות. כמו כן, בפרויקטים ראשוניים ניתן לקבוע יחסי המרה גבוהים כך שביצוע הפרויקטים יעלה את ערך הקרקע ובתכניות הבאות ניתן יהיה להסתפק ביחסי המרה נמוכים יותר. בהתייחס לתכניות מאושרות שלא מומשו עד כה, יש לבחון האם שינויים מסוימים בהוראותיהן, יסירו חסמים ויאפשרו מימוש של חלק מתכניות אלה.
- כיום יש מודעות רבה לנושא מתחמי השלמה ושיקום מרכזי ערים, אך נושאים אלו מקבלים ביטוי בהסכמים חוץ סטטוטוריים. במסמכי התכנית הנושא יקבל ביטוי בנספח היישום.
- לא ניתן לראות בתכנית מתאר כוללת תכנית עירונית העונה על הגדרות ס' 23 בתמ"א 38 היות ואינה מפורטת דיה ואינה כוללת בחינה לעומק של הצבת המבנים, גבהי בינוי, חניה וכד'.
- בנושא מתחם תע"ש ההצעה לפיתוח רצועה מצומצמת דרומית לתחום השיפוט של טירת כרמל אשר תאפשר פיתוח רצועת מגורים תקשר אל הים, ותאפשר גם את שימור רצועת הנחל מקובלת ומאושרת על ידי ועדת ההיגוי. במסגרת הוראות התכנית יעשה מאמץ לעגן גם את המעבר מנחל טירה.
- בנושא רצועת חוף הים, יש להתייחס לרוח החלטת המועצה הארצית בפרק החופים של תמא 1/ הנוגעת לאפשרויות הפיתוח בחופים עירוניים, ובה נקבע כי רצועת החוף לאורך גבול השיפוט של טירת כרמל הוא חוף עירוני. זאת במיוחד לאור אזורי המגורים המתוכננים במתחם תע"ש ובמורדות הדרומיים של חיפה אשר מגדילים בצורה ניכרת את היקף האוכלוסייה המבקשת להגיע אל חוף הים וליהנות מחוף רחצה מוסדר.
- בהתאם, רצועת החוף מחיפה ועד נחל עובדיה תהיה בעלת אופי פיתוח אינטנסיבי, מנחל עובדיה ועד נחל טירה תהיה רצועת החוף בעלת אופי פיתוח אקסטנסיבי ומנחל טירה ודרומה תהיה שמורת חוף. עקרונות פיתוח החוף יישלבו את העקרונות שצוינו במסמך ההתייחסות של המשרד להגנת הסביבה מיום 17.03.2016 ובתאום איתם.
- במטרה ליצור חיבור עירוני אל חוף הים, יאומצו המלצות החלופה המגדירה תוספת רצועה עירונית מדרום להמשכו של רח' הרצל. שטח זה חורג מעט מגבול השיפוט של טירת כרמל ובהמשך על הרשות יהיה צורך להסדיר זאת בוועדת גבולות.
- שינוי ההיררכיה והגדרתה של דרך מס' 4 כעירונית לא יבוצע במסגרת תכנית המתאר אלא יבוצע קירוב שימושים וההתייחסות לדרך תהיה כדרך עירונית. בהתאם יתבקשו ההקלות הנדרשות מקווי בניין מהמועצה הארצית.
- זיהום המים – בהתאם לדברים שהוצגו על ידי רשות המים, יהיה נדרש לנסח הנחיות סביבתיות אשר ינחו הכנת תכנית מפורטת במתחם.

- וועדת ההיגוי מאשרת את עקרונות התכנית המוצעת בהתייחס להערות חברי הוועדה ובכפוף למילוי המשימות המפורטות להלן. במקביל, הצוות יחל בגיבוש מסמכי התכנית על בסיס החומרים שהוצגו בוועדות העבודה וההיגוי ובכפוף להערות ולסיכום ישיבה זו. המסמכים יועברו להערות חברי וועדת ההיגוי ולגופים הרלוונטיים טרם הגשתם לוועדה המחוזית.

סיכום ומטלות לביצוע:

מס'	הנושא	אחראי לביצוע	לוי
1.	יש לתאם ישיבה מול משרד התחבורה (הראל דמתי) בהשתתפות לשכת התכנון והרשות המקומית בנושא החיבור לכביש 2 והשינוי המוצע ברמת ההיררכיה של דרך מס' 4.	יועץ התחבורה	בוצע
2.	עקרונות בנושא פיתוח החוף יתבססו על עקרונות הפיתוח אשר הוצעו על ידי הגופים הירוקים. לאחר גיבוש ההוראות בנושא זה הן יועברו להתייחסות הגופים הירוקים.	צוות התכנון	מידי
3.	יש לקבל מחברת מקורות התייחסות בנושא נפח איגום הנדרש לעיר.	יועץ מים	מידי
4.	תועבר לצוות התכנון תכנית מפורטת למעבר חומ"ס צפונה, בסמוך למבואות הדרומיים של חיפה	לשכת התכנון (שרון ברקת)	מידי
5.	יש לבחון את היקף שטח החריגה מגבולות הפיתוח העירוני בתמ"מ, בו ניתנת חריגה בשיעור של עד 10%.	צוות התכנון	מידי
6.	מגבלות ביטחוניות - עם השלמת הבדיקות לנושא צמצום המגבלות יש להעביר התייחסות לנושא.	משרד הביטחון	
7.	במסגרת עריכת מסמכי התכנית, יבדקו ויעודכנו, בין השאר, הנושאים הבאים: - הפרוגרמה למגורים והקצאות לצרכי ציבור לאור תחום הפיתוח המעודכן מדרום למתחם תע"ש. - הפרוגרמה לצרכי ציבור תערך בהתאם לתדריך ההקצאות החדש תוך בחינת המצב הקיים אל מול הצרכים ביחס לקיבולת האוכלוסייה המתוכננת, בראייה מפורטת של מתחמי התכנון בעיר. - תואי הביוב לאורך דרך מס' 2. - מנהרת תשתיות - יש לעדכן את הצעת הנספח בהתאם לתכנית המאושרת.	צוות התכנון	

רשמו: רשף מוריה ועדי לוסקי שיבולי

תפוצה: משתתפים ומוזמנים.