

י"ב בכסלו התשע"ו
24 בנובמבר 2015
תמק. 4586-2015

תכנית מתאר מקומית כוללנית טירת כרמל

פרוטוקול ועדת היגוי

מיום 5.11.2015

נושא הישיבה: הצגת סקר המצב הקיים.

הצגת חזון הישוב, פרוגרמה רעיונית וחלופות התכנון.

חברי ועדת ההיגוי:

אריה טל, ראש העיר טירת כרמל
מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי הבינמשרדית, מינהל התכנון
כרמל סלע, ראש המועצה האזורית חוף הכרמל (השתתף בחלק מהישיבה)
בוריס טיקמן, מהנדס העיר טירת כרמל
אורית מרץ, מהנדסת הועדה מרחבית מורדות כרמל
מיכאל ברויאר, נציג המשרד להגנת הסביבה
חדווה רדר-זיו, נציגת משרד התחבורה
לימור רוטיץ, נציגת רשות מקרקעי ישראל
דן קירזנר, נציג רשות העתיקות
יעל לביא אפרת, נציגת החברה להגנת הטבע
מיקי לדל, נציג רשות הטבע והגנים
עפרה הראל, לשכת התכנון מחוז חיפה
שרון ברקת, לשכת התכנון מחוז חיפה
עדי לוסקי-שיבולי, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון

חברי צוות התכנון:

משה כהן, ראש צוות תכנית מתאר טירת כרמל
אמיר קולקר, אדריכל התכנית
שלמה זאבי, יועץ נוף
שאול משען, יועץ תחבורה ותנועה
אהוד פסטרנק, יועץ כלכלה ותעסוקה
ראסם חמאיסי, יועץ חברה ואוכלוסייה
נעם שובל, יועץ תיירות
ברוך יוסקוביץ, מנהל לקוח
דורון קליין, יועץ תשתיות מים, ביוב וניקוז

כנרת כהן שלום, מנהלת תפעולית
ערן הלברייך, יועץ סביבה
שי רכטר, קולקר, קולקר אפשטיין אדריכלים
רשף מוריה, קשת מ.כ ניהול פרויקטים

משתתפים נוספים :

בעז בר-אילן, יועץ עיריית טירת כרמל
יובל הולצמן, רכז קליטת אוכלוסייה מרכז הון אנושי טירת כרמל
צלילה פרנקל-פרסיקו, מנהלת מרכז הון אנושי עיריית טירת כרמל
יאיר זהבי, מבקר עיריית טירת כרמל
ציון סודרי, מנהל מחלקת הנוער טירת כרמל
איתנה שר שלום, מנהלת המחלקה לשירותים חברתיים טירת כרמל
שלמה דוד, מנהל המחלקה לרישוי עסקים טירת כרמל
שרה פרוסנר, מחלקת התכנון טירת כרמל
אריה וגנר, מנהל מחלקת חזות העיר טירת כרמל
יעל שורץ, מנהלת מרכז הנוער העירוני טירת כרמל
ענת בר, מנהלת מרכז הפעו"ט טירת הכרמל
אסף וחנר, מהנדס המועצה האזורית חוף כרמל (נכח בחלק מהישיבה)
סילביה סין לביא, ועדה מקומית חוף כרמל (נכחה בחלק מהישיבה)

1. דברי פתיחה

אריה טל, ראש עיריית טירת כרמל

מברך את עבודת צוות התכנון ומודה על ההשקעה הרבה.

מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי

סקרה את תהליך העבודה עד כה : בשלב ראשון, נסקר המצב הקיים במכלול ההיבטים. בשלב שני, גובשו החזון התכנוני, מטרות התכנית ונערכה פרוגרמה רעיונית שמהווה תשתית לתכנון העיר וגיבוש דמותה העתידית - חלופות התכנון שיוצגו נשענות על מסד הנתונים זה. טיוטות הדו"חות נשלחו למשתתפים טרם הדיון. מטרת הישיבה הנוכחית היא לגבש את המתווה הרצוי לפיתוחה של העיר. לתשומת לב חברי הועדה יתכן ופרוטוקול ישיבה זו יפורסם ברבים כחלק משקיפות תהליך התכנון.

2. מהלך הדיון

הצגת סקר המצב הקיים

צוות התכנון הציג את תמצית סקר המצב הקיים, בהתייחסות לנושאים הבאים: רקע כללי של טירת כרמל ורקע סטטוטורי, חברה ואוכלוסייה, המארג הבנוי והתפתחותו, נוף ושטחים פתוחים, תעסוקה וכלכלה, תנועה ותחבורה, תיירות, איכות הסביבה, ותשתיות מים, ביוב וניקוז.

בהצגת הנושאים עלו הדגשים הבאים:

- א. שיעורי גידול נמוכים של האוכלוסייה בשנים האחרונות. מספר התושבים נשאר קבוע, זאת גם בהשוואה לצמיחה שהתרחשה ביישובים אחרים בסביבת טירת כרמל.
- ב. טירת כרמל נמצאת באשכול 4 (מתוך 10) בדירוג חברתי-כלכלי. ההכנסה לנפש בטיירת כרמל הינה נמוכה ביחס לערים אחרות.
- ג. קיימים חייצים של דרכים ארציות ומסילת ברזל. דרכים מס' 2 ו-4, יחד עם מסילת הברזל מהוות מכשול בגישת תושבי טירת כרמל אל חוף הים.
- ד. התחדשות עירונית. בטיירת כרמל שכונות שיכונים בהן מבנים ישנים ובמצב לא בטיחותי בחלק מהמקרים. בנוסף, המימד העירוני לוקה בחסר עקב קיומם של מבנים רבים צמודי קרקע וצפיפות מגורים נמוכה. ישנה הישענות רבה על תחבורה מוטורית.
- ה. פיתוח חוף הים מוגבל, בהתאם להוראות תמא/13 ולערכים האקולוגיים במקום.
- ו. רזרבות קרקע מצומצמות לפיתוח. לעיר לא נותרו שטחים משמעותיים להקמת שכונות מגורים חדשות, מלבד אזור תע"ש ומורדות כרמל, בהם מקודמות תכניות.
- ז. היקף השטחים הפתוחים בטיירת כרמל עונה על הדרישות, בהתאם לפרוגרמה המקובלת לפי תדריך הקצאות קרקע, זאת אף ללא הכללת חוף הים, אשר אינו נספר בסטנדרטים הקיימים וללא הכללת פארק הכרמל. עם זאת, בעיר לא קיים פארק עירוני גדול.
- ח. שני שליש מתושבי העיר מועסקים מחוצה לה וכמעט שני שליש מהמועסקים בתוך העיר הם אינם תושבי העיר. היקף המועסקים והשטחים נמצאים במגמת עלייה, זאת עקב רצון של חברות להתקרב לגלעין המטרופולין ויתרונות המיקום והנגישות של העיר.
- ט. טירת כרמל מציגה את רמת הפיתוח הכלכלי הגבוה ביותר בהשוואה ליתר ערי המטרופולין למעט חיפה. עם זאת, הרשות מתקשה לאזן את תקציבה בשל הוצאות גבוהות הנובעות ממאפייני האוכלוסייה.
- י. בטיירת כרמל לא קיימים חדרי מלון. המיקום והפינוי העתידי של מתחם תע"ש מהווים הזדמנות לפיתוח התיירות בעיר.
- יא. העיר הצטרפה לאחרונה לאגד ערים לאיכות סביבה ובעתיד צפויים להתקבל נתונים מלאים על השפעות מפעלים. במצב הקיים כיום, באזור התעשייה ישנם מקורות של שפכים אשר נדרש לטפל בהם בהתאם לדרישות התקן ולקחת זאת בחשבון בעת הכנת תכניות.
- יב. בנושאי התשתיות, קיים פחת הולך וגדל בתשתיות המים, ככל הנראה עקב התיישנות קווי המים הקיימים. בהיבט אגני הביוב, המערכת הקיימת זורמת לכיוון צפון וקרובה לגבול הקיבולת. מקודמת תכנית להזרמת הביוב דרומה אל מט"ש ניר עציון.
- יג. מתוכננת דרך מילוט מן הכרמל בקרבת רחוב מעלה נוף. פיתוח הדרך לא בוצע בשל התנגדות רשות העתיקות.
- יד. באזור התעשייה בעיר מצויים אתרים החשודים כבעלי קרקע מזוהמת, בהם תידרש בדיקה מפורטת וטיפול מתאים בעת הפיתוח העתידי.

התייחסויות המשתתפים

אריה טל, ראש העיר טירת כרמל

- דרך מילוט מהכרמל, לא תהייה דרך עפר רגילה אלא דרך מעבר לתחבורה. הציר חשוב למילוט מתוך הכרמל החוצה וחייב להיפתח בכל מקרה, לא משנה מה ערכי השטח, כי מדובר בהצלת חיי אדם.

- בתנאים הקיימים, יכול המט"ש הנוכחי לקלוט את כל השפכים של העיר. לקראת השלב הבא בהתפתחות העיר יידרש תאום אזורי באשר לאופן הרחבת המט"ש (בהינף אחד או בשתי פעימות), הנושא ייכלל במסגרת הסכמי הגג לפיתוח.

בוריס טיקמן, מהנדס העיר

- העירייה פועלת בהתאם לתכנית אב לניקוז משנת 1997. יש תהליך תכנון קו מט"ש וקו סניקה ומבחינת העירייה ניתן לבצעו תוך שנה.
- ראוי לפתח את האזור בו מוטמן קו המתח הגבוה כפארק וטיילת. אין שם שהייה ממושכת, (בתקנים מתייחסים לשהות העולה על 8 שעות ביום)
- הרשות מכירה את המגבלות הקיימות בעקבות הקרקע המזוהמת באזור תע"ש. באם עלו מסקר המצב הקיים אתרים נוספים בעיר החשודים כמזוהמים יש לציננס באופן מדויק.

מיכאל ברויאר, המשרד להגנת הסביבה

- מבקש הצגת תמונה נרחבת יותר של מרחב הכרמל והחוף הגובלים בטירת כרמל, ואת המשאבים הטבעיים של העיר.
- בנושא פיתוח שצ"פ בקרבת קו המתח הגבוה המוטמן, ניתן לבצע בדיקות ובהתאם לנתונים לבחור כיצד לפעול.
- ציין כי זיהום קרקע הוא סוגיה חשובה, אך היא נוגעת בעיקר לשלבי התכנון המפורט.

יעל לביא אפרת, החברה להגנת הטבע

- מצפה כי הנתונים שהוצגו ביחס לצפיפות הבינוי של המרקם הקיים לצד סקירת משאבי הטבע הסובבים את העיר, יהוו תשתית משמעותית בבניית חזון העיר ובהמשך את תכנונה.
- אחת הסוגיות המרכזיות בתכנית המתאר היא הממשק של העיר עם השטחים הפתוחים.
- יש לחדד את מטרת 'דרכי המילוט' האמורות, היות ובישוב עירוני האוכלוסייה אינה נמלטת לשטח הפתוח אלא לתחום הבנוי. נראה כי הדרכים נועדו או על מנת לאפשר מעבר כבאיות או כחיץ בכדי לעכב את התפתחות האש.
- בהתייחס למצב הקיים רצוי להציג גם את מגבלות מערכת הביטחון.

דן קירזנר, רשות עתיקות

- טירת כרמל מרושתת בעתיקות וקיים בה ריבוי אתרים מוכרזים.
- יש לפעול בשיתוף פעולה צמוד עם הרשות בעת הכנת התכנית.

אורית מרץ, מהנדסת ועדה מרחבית מורדות כרמל

- על תכנית המתאר לתת בין השאר פתרון לשכונות הוותיקות, בעיקר בנושא החניה בבניינים שאינם קרובים לרחובות עבורם יש לאתר מקומות לחניונים ציבוריים.

שרון ברקת, לשכת התכנון המחוזית חיפה

- נדרשת התייחסות לממשק התחבורתי עם חיפה, בין השאר בהתייחס לתכניות השונות המקודמות במרחב.
- בנושא התיירות, קיימת תשתית פעילה של 200-300 יחידות אירוח ברוב המושבים בחוף כרמל ותכניות נוספות המקודמות. לא ברור מה היקף האכסון התיירות המוצע בטירת כרמל ומה אפיונו של המוצר התיירותי.
- מבקשת להזמין נציג של משרד הביטחון לשיבות.

התייחסות צוות התכנון

- במסגרת התכנית יינתן מענה לצרכי החנייה בתכניות ההתחדשות העירונית.
- באזורי תעסוקה ומלאכה, במיוחד במקום בו ישנם מוסכים ומפעלים, זיהום קרקע הוא בר טיפול. זו אינה מגבלה לפיתוח, אלא סוגיה המחייבת תשומת לב, לרבות בדיקות קרקע וטיפול בהתאם.
- דרישות חברת חשמל הן לשמירת מרחק של 20 מטרים בעת פיתוח בקרבת קו מתח עליון. כשמתכננים שימושים של כמה שעות ביממה בקרבת קו מתח גבוה, יש לקחת זאת בחשבון.
- בטירת כרמל לא מדובר על מלונות נופש אלא על ביקוש ללילות באזורי תעשייה ותיירות עסקית (כולל משחקי כדורגל באזור), זהו סוג מלונאות רב תפקודי, לאורך שלבי השנה השונים ויש לו יתרון על פני אירוח מלונאי רגיל.
- הביקושים המקומיים כיום בארץ לתיירות אינם אטרקטיביים, אך ייתכן שבעתיד יהיו גבוהים יותר, לכן צריך לקחת זאת בחשבון ולשמור על עתודה לפיתוח מקומות לינה בקרבת אזורי התעסוקה המתפתחים.

מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי הבינמשרדית

- בנושא התיירות, נדרש להציג בפירוט היתכנות לפוטנציאל ומימושים של תיירות. המוצר התיירותי המתאים לטירת כרמל הינו תיירות עירונית. נדרשת השלמה בהתייחס לפוטנציאל לפיתוח התיירות ומימושים.
- נדרש לבחון בפירוט את התכנית לכפר גלים אשר הוחלט על הפקדתה.
- מבוקש מרשות העתיקות להעביר התייחסות לגבי האתרים המסווגים "כאל-געת", או כאלה שהם בעלי משמעות ויש להתחשב בהם במסגרת התכנון.

הצגת החזון, הפרוגרמה הרעיונית וחלופות התכנון

צוות התכנון הציג את חזון העיר, עיקרי הליך שיתוף הציבור, יעדי ומטרות התכנית, פרוגרמה בנושאי שטחים לצרכי ציבור, שטחים פתוחים ותעסוקה וחלופות התכנון.

בהצגה עלו הדגשים הבאים:

- א. החלופה הראשונה** מציעה את המשך פיתוחה של העיר במסגרת הגבול המוניציפאלי הקיים, תוך פיתוח שתי רזרבות הקרקע העיקריות למגורים במתחם תע"ש ובמורדות הכרמל בדרום-מזרח העיר. קיבולת תכנונית כ-45,000 נפש.
- ב. החלופה השנייה** מציעה את הרחבת התחום המוניציפאלי של טירת כרמל אל שטחי ההשבה של קיבוץ בית אורן מדרום ושטח כפר גלים ממערב לעיר תוך יצירת 3 מוקדים עירוניים; בעיר הוותיקה, בשטח תע"ש ובשטח המצורף לעיר ממערב. קיבולת תכנונית כ-77,000 נפש.
- ג.** פיתוח אזורי התעסוקה על מנת למנוף את העיר ולסייע למשיכת אוכלוסייה חזקה, תוך התחשבות במיקום ובנגישות של טירת כרמל למטרופולינים חיפה ותל אביב. בחלופה הראשונה טירת כרמל ממשיכה להישען על גלעין המטרופולין בחיפה ואילו בחלופה השנייה מוצע לפתחה כמוקד עצמאי משני, המספק שירותים ותעסוקה.
- ד.** יתרונות המיקום של טירת כרמל בקרבת הכרמל, בעל הפוטנציאל הנופי והערכי. קיימת התייחסות מיוחדת לחיבור של העיר אל הכרמל המהווה שטח פתוח נרחב בקרבת העיר וכמוקד בעל ערכים חינוכיים-סביבתיים.
- ה.** הצורך בשיפור הנגישות אל חוף הים עקב החיציים הקיימים בינו והעיר. בחלופה הראשונה החיבור הוא דרך האזור הצפוי לפיתוח בשטח תע"ש ובחלופה השנייה נוספות נקודות חיבור בשטחים המצורפים לעיר ממערב.
- ו.** בחלופה הראשונה מוצע נחל גלים כציר ירוק החוצה את העיר ממזרח למערב ומהווה ציר מרכזי כשטח פתוח/פארק לינארי במרחב העירוני. בחלופה השנייה מתאפשרת גם הקמתו של פארק עירוני במערב העיר, בקרבת חוף הים ולאורך הנחל.

- ז. בחלופות הושם דגש בנושא התחדשות עירונית וחיזוק החיים העירוניים במרכז העיר וברחובות הראשיים. השכונות הקיימות כיום במרכז העיר מתאפיינות במצב ירוד ותהליכים של התחדשות עירונית במרקם הבנוי יאפשרו להעלות את צפיפות המגורים, טיפול במבנים הוותיקים ושיפור איכות המרחב הציבורי
- ח. בשתי החלופות הושם דגש על יצירת שלד רחובות היררכי המחובר לרשת הדרכים הארצית, פיתוח רשת שבילי אופניים והליכה רציפים, ושיפור מערך התחבורה הציבורית תוך הגברת הנגישות בתוך השכונות.

התייחסויות המשתתפים

אריה טל, ראש עיריית טירת כרמל

- תומך בקידום התכנית במתווה החלופה השנייה המאפשרת מיצוי יתרונותיה של העיר ויוצרת אופק פיתוח ארוך טווח. אחד הנושאים החשובים בתכנית הם עורקי התחבורה והצירים המרכזיים אשר הכרחיים למינוף חלק גדול מפיתוח העיר לכיוון מערב. לפיתוח השטחים החדשים במערב ובדרום מזרח (מורדות הכרמל) תהיה תרומה גם לחיזוק המרכז הוותיק של העיר.
- במסגרת ההצעה לתוספת השטח של כפר גלים לתחומי טירת כרמל יש כוונה לשמר את בית הספר באופיו המיוחד, לצד ניצול הפוטנציאל של השטח שמסביבו.
- אזור מורדות הכרמל הוא אזור חשוב ויוקרתי בעיר אשר יכול למשוך אוכלוסייה חזקה. מדובר בשטח הנמצא באותו קו הגובה של שכונת דניה בחיפה. התכנית המפורטת מתחשבת בטופוגרפיה ובהיבטים השונים כגון צפיפות ומיקום השצ"פים שיהיו בחלק התחתון של השכונה.
- סבור שיש לקשור בין תהליכי התחדשות עירונית לפיתוח במתחמים החדשים אשר יוכלו לשמש כמתחמי השלמה. השכונות הוותיקות בעיר מחייבות פעולות שיקום, והמבנים הישנים בהן מסוכנים.
- חשוב קיומו של מעבר רגלי לשירות התושבים אל עבר חוף הים, על קו נחל גלים, כך שיוכלו להגיע מהעיר על ציר זה אל החוף. תכנית 'קסם הוואדי' לפיתוח נחל גלים תאפשר גישה חופשית של הולכי רגל לחוף.
- פיתוח חוף הים יאפשר לרשות הכנסה מסוימת שתאפשר את החזקתו של השטח והסדרת שרותי חוף. כיום, בלית ברירה נחסם כביש הגישה לחוף בשל נזקים של מבקרים והוצאות הולכות וגדלות של הרשות על מנת לשמור על האזור נקי ממפגעים.
- העירייה פועלת בשטח למימוש התכנית המאושרת. 2400 יחידות דיור בשכונת החותרים נמצאות לקראת הסכם גג ושיווק מיידי. תכניות נוספות בעיר כבר משווקות או נמצאות בתהליכי אכלוס.

כרמל סלע, ראש מועצה אזורית חוף הכרמל

- ההיסטוריה של מערכת היחסים עם חיפה וטירת הכרמל כוללת תהליכי העברת שטחים: כפר גלים העביר 400 דונם בחלק הצפוני של כביש 4, ואח"כ עוד 600 דונם של קיבוץ החותרים לטובת חיפה וטירת הכרמל.
- המועצה האזורית תומכת בשיתופי פעולה ומפעילה מספר פרויקטים לטובת כל יישובי המרחב: מט"ש אזורי, אתר פסולת מוצקה ובקרוב גם תחנה לטיפול בגזם.
- ב-2004 הוחלט שכפר גלים יהפוך לוועד מקומי ויצטרף למועצה אזורית חוף הכרמל ולכפר יש סמל יישוב. זהו בית החינוך הצפוני של חוף הכרמל לצד בית הספר במעגן מיכאל, שאינו יכול לענות לבדו על כל צרכי המועצה. זהו בית ספר בעל ערכי חינוך גבוהים, בו לומדים תלמידים מסוגי אוכלוסייה שונות. במהלך השבוע האחרון הונחה אבן פינה להקמת 10 כיתות חדשות ובקרוב תקודם הקמתן של 12 נוספות.
- בבית הספר ישנה פעילות חקלאית, רפת וגידולי שדה כאשר התלמידים לוקחים בה חלק פעיל. בבית הספר מגמת חקלאות (5 יח' בגרות) ותלמידי הפנימייה אף משתתפים בגידול מטעי הבננות הסמוכים של תאגיד בננות החוף.
- כל הקרקע של ביה"ס נמצאת בחכירת משנה ושייכת למועצה האזורית אשר לא תסכים לויתור גם על השטח שמסביב לכפר הנוער, המשמש לחקלאות פעילה שיש לה גם ערך כלכלי ניכר המסייע במימון פעילות הכפר.

- לטירת כרמל רצועת חוף משמעותית באורך 1.8 ק"מ וניתן למצוא פתרון למעברים לחוף הים, זהו אינטרס גם של כפר גלים.

אסף וחנר, מהנדס המועצה האזורית חוף כרמל

- המועצה האזורית מברכת על תנופת הפיתוח של טירת כרמל ועל הכנת תכנית מתאר חדשה לעיר, אך מתנגדת בתוקף לחלופה המציעה הרחבה של העיר לתחום כפר גלים.
- כפר גלים, משמש כמוקד חינוכי אזורי לכמחצית מילדי חוף כרמל. המועצה מקדמת זה זמן תכנית מתאר חדשה לכפר במטרה לאפשר את הרחבת הפעילות החינוכית של בית הספר. התכנית נמצאת ערב הפקדתה בפועל.

מיכאל ברויאר, המשרד להגנת הסביבה

- הראייה של המשרד להגנת הסביבה היא כלל אזורית, יש ערך רב למגוון של חופים - קיימת טיילת דדו בדרום חיפה ואין צורך בטיילת גם בטירת כרמל. יש לשמור על ייחודו של חוף הים של טירת כרמל כמרחב טבעי.

בוריס טיקמן, מהנדס העיר

- ציין כי התנהלו ארבעה סבבי תכנון של אזור המורדות המזרחיים ולאור הציפוף הגדול של התכניות במערב העיר (22 יח"ד/דונם) הוחלט לשמור בשכונה המזרחית על צפיפות מתונה של 6 יח"ד/דונם.

חדווה רדר-זיו, משרד התחבורה

- משרד התחבורה מבצע עבודה מערכתית בנושא המדרג של כביש מס' 4, במסגרתה מושם דגש גם על קישור התנועה דרומה מטירת כרמל ויישובי החוף.
- בפיתוח חלופות התכנון יש להתייחס למדיניות משרד התחבורה באזור זה.
- קיימת כוונה לשדרוג והרחבת כביש מס' 721 מהמפגש עם כביש מס' 4, מערבה עד מחלף עתלית. יש לשקול הישענות של התנועה דרומה על מחלף עתלית.
- מתוכנן קו BRT של המטרונית אשר מגיע לטירת כרמל. בניית החלופות יש להציג יתרונות וחסרונות של שימוש בתשתית זו במסגרת החלופה.
- יש להציג האם קיים צורך, או לא, בשלוחת הרכבת המתוכננת כיום במסגרת תמא/23.

לימור רוטיץ, רשות מקרקעי ישראל

- בשנת 2001 נחתם חוזה של רמ"י עם כפר גלים, התקף עד לשנת 2050, בהיקף קרקע של 913 דונם.
- ברמ"י מעוניינים לראות בנייה של יחידות דיור רבות ברמה הלאומית לצורך פתרונות דיור, לכן לא שוללים על הסף בנייה של יחידות דיור בשטח כפר גלים. כרגע השטח מוגבל מאחר ומוכר לכפר גלים כדן. הייתה התייחסות של רמ"י לתכנית של המועצה האזורית למגורי הצוות. צוות התכנון יקבל את התכנון עם השימושים.
- מצדדים בפיתוח שטחי ההשבה שמדרום טירת כרמל.

יעל לביא אפרת, החברה להגנת הטבע

- משיכת אוכלוסייה חדשה לעיר היא יעד ראוי אך הנתונים שהוצגו בסקר המצב הקיים אינם תומכים בחלופת הפיתוח המרחיבה (חלופה 2), ניכר שעדיין יש שטחים רבים למיצוי בתחומי העיר.
- בחזון העיר חסרה התייחסות לנושא השטחים הפתוחים.
- בנושא התחבורה יש לבחון את כביש 4, שבתמ"א 42 המתגבשת יורד ברמת ההיררכיה מפרדיס צפונה. בחלופות הוצג מחלפון בנחל ספונים, זהו אזור מאוד ערכי ומוצע לבחון בשנית את המיקום.
- מבקשת להבין מהי רמת היצע התעסוקה בעיר ביחס לישובים אחרים באותו גודל באזור. קיים גבול לפיתוח התעסוקה והמסחר ברוויה אזורית.

- בנושא תכנית מורדות הכרמל, החברה להגנת הטבע מתנגדת לפיתוחה. ייתכן וזהו אזור יוקרתי בעיר, אבל עלויות הפיתוח של השטח גבוהות והוא נמצא בסמוך לבית העלמין. בעת הכנת הרקע התכנוני יש לקחת בחשבון את מכלול השיקולים. במרחב החיץ בין חיפה וטירת כרמל יש מערכות וערכי טבע – זהו מרחב היציאה האחרון של הנחלים עמירם ועובדיה אל עבר הים, בחיבור לשטח הפתוח בכרמל ויש לכך משמעות אקולוגית.
- במידה ויוחלט, בהתאם לחלופה השנייה, על התפתחות מערבה ודרומה אל שטחי כפר גלים, נדרשת התייחסות יותר מעמיקה לממשק עם חוף הים.

מיקי לדל, רשות הטבע והגנים

- אזור המורדות המזרחיים אינו כלול במרקם העירוני בתמ"א 35 אלא כאזור בעל רגישות נופית סביבתית, וגם בתכנית המתאר המחוזית זהו שטח מוגן. בפועל, קיימת בשטח פעילות משמעותית של בעלי חיים ויש לשמור על אופיו הטבעי של האזור.
- צבי הים הינם מין חשוב בכל העולם ובישראל בפרט, זהו ערך טבע חשוב בסכנת הכחדה. קיים בחוף הים מוקד הטלה של צבי ים ומושקעים באזור משאבים רבים לביצוע ניטור יומי וביצוע העתקות של ביצי צבים על ידי הפקחים. הצבים שבים כל שנה לאותו מקום הטלה וכאשר הם בוקעים הם הולכים לכיוון האור הבהיר ביותר (בסביבה טבעית - המים), לכן נדרשת זהירות מיוחדת בפיתוח החוף. יש להקפיד ולשמור על חוף הים כמרחב אקסטנסיבי, זהו אינטרס משותף גם לעיר.
- בשלב הראשון, על העיר להצטופף ולהעדיף עלייה לגובה באזורים הקיימים, בלי להתפתח בשטחים הפנויים. היות ומבני הציבור בשכונה המוצעת במורדות המזרחיים יקבלו מענה מחוץ לשכונה, במרקם הקיים נשאלת השאלה איזה חיים עירוניים יתפתחו בשכונה בה שיפועי הקרקע כה תלולים.

עפרה הראל, לשכת התכנון המחוזית חיפה

- החלופות מייצגות שני מצבי קיצון ויש בכך הגיון מתודולוגי, יחד עם זאת בעוד החלופה הראשונה מעוגנת ברקע המתודולוגי הנדרש החלופה השנייה חסרה ברקע הפרוגרמטי והתכנוני. לדוגמא, האם בטירת כרמל יש צורך בשלושה מוקדים עירוניים?
- בשתי החלופות קשה לראות את הקישוריות העירונית בין המבואות הדרומיים של חיפה והמועצה האזורית חוף כרמל לטירת כרמל, וכן בין האזורים השונים בעיר.
- בנושא החיבור לדרך מס' 2, נעשתה בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) בכל האזור הדרומי. במסגרת בדיקה זו נאמר כי שדרוג מחלף עתלית מייצר את הצורך בגישה לכביש 2 בין חוף כרמל לעתלית - יש להתייחס לכך בפיתוח החלופות.
- הועדה המחוזית חיפה החליטה על הפקדת תכנית כפר גלים והחלטה זו מבטאת מדיניות תכנון מסוימת המכירה בקיומו של בית הספר. נדרש הסבר יותר רחב של הנימוקים התכנוניים להרחבת השטח העירוני ומה תרומת ההרחבה המוצעת לעיר.
- חסרה התייחסות תכנונית למתחם מחנה החותרים בחלופות.
- בהמשך העבודה ולשם ביסוס החלופות נדרשים תאומים עם: רשות הניקוז, משרד הבריאות, משרד הביטחון ומשרד התיירות.

אורית מרץ, מהנדסת ועדה מקומית מורדות כרמל

- קיימים רעיונות של עיריית חיפה בעניין פיתוח חוף הים וטיילת החוף, עד עתלית אפילו, עד לשנת 2016. התקציבים מוכנים ממשרד התיירות ומפעל הפיס לפיתוח טיילת חוף בטירת כרמל, וחשוב שלא להחמיץ אותם.
- לאור האצטדיון והכנת תכנית המתאר, יש לבחון אפשרות לבצע את החיבור בין חיפה לטירת כרמל (בין המת"מ למפעל כרמל) ברחוב נחום חת, ולא מדרום בנחל עובדיה.
- תכניות החותרים וגלי כרמל מאושרות וישנו ציר צפון-דרום מאוד רחב, שלא בא לידי ביטוי ברחובות הראשיים אשר הוצגו בחלופות.

התייחסות צוות התכנון

- החלופה השנייה מתבססת על העובדה שתמא/35 קבעה את אזור כפר גלים כשטח עירוני. חלופה זו לא עלתה בציניות או בקלות דעת, אלא מתוך מחשבה עמוקה שצריך לראות את הצרכים של כלל המטרופולין ושל טירת כרמל, זאת כאמור בהתאם לתכנית הארצית.
- טירת כרמל, יחד עם השטחים הנוספים, תהיה בעלת כמות יחידות דיור ותושבים של עיר בינונית, בעלת יכולת לספק לתושביה את מלוא השירותים.
- צוות התכנון יבחן את התכנית המוצעת למורדות המזרחיים ומכלול חלופות של אופי הבינוי והצפיפויות האפשריות במורדות הכרמל. פיתוח חוף הים הוא משמעותי וחשוב ביותר בכל חלופת פיתוח.
- ניתן להניח כניסת שירותים נרחבים שונים, כמו תרבות, בעת כניסה לעיר של אוכלוסיות חזקות.
- הרבה מההערות שהועלו נוגעות לשלב פיתוח החלופות, לרבות הממשק עם חיפה, השטחים מדרום וכו'. המשמעות היא פגישה עם מספר גורמי מפתח לרבות משרד התחבורה, משרד הגנת הסביבה, לשכת התכנון המחוזית ועוד.
- חלק גדול מהדברים שהוזכרו בהתייחסויות הם לא ברמה של תכנית מתאר כוללנית.
- כפר גלים, זהו במידה רבה סוגיה לאומית הנוגעת בין השאר למעמדם ותפקודם של כפרי הנוער. לגבי שטחי ההשבה, הם יבחנו שוב וידויקו. החלופה המוצעת מבטאת גבול עירוני רציף הגיוני.
- הפרוגרמה לתעסוקה תהיה בבסיס כל אחת מן החלופות. המודל שהוצג שומר על 'חלקה היחסי' של טירת כרמל במערכת המטרופולינית. טירת כרמל היא כיום העיר במצב החלש ביותר במרחב חיפה (מדד סוציו-כלכלי 4).

מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי הבינמשרדית מסכמת

- בנושא כפר גלים, לא ברורה הנחיצות של כל שטח כפר גלים לטירת כרמל. נדרשת העמקה והרחבה באשר למשמעות התכנונית של הרחבת גבולות העיר לרבות התייחסות לתפקוד העירוני והפרוגרמה של כל אחד המשטחים.
- חסרה חלופה המציגה הרחבה של טירת כרמל רק ברצועה הצפונית הצמודה לתע"ש (ללא שטח בית הספר של כפר גלים) ובחלק שמדרום לבית הספר לאורך נחל גלים וחיבורו לים.
- חסרה התייחסות תכנונית בחלופות לתכנית מורדות הכרמל. נדרשת בחינה של התכנית המפורטת המוצעת לרבות התייחסות לתפקוד השכונה כחלק מהמרקם העירוני והשירותים הציבוריים שהיא יכולה לספק בין היתר לאור הטופוגרפיה.
- יש לפרט את התפיסה התכנונית המוצעת לחוף הים בראיה כוללת: החיבור בין המרקם העירוני לחוף והתמודדות עם החיץ של כביש מס' 2 ומסילת הברזל, מוקדי הפיתוח המוצעים, פריסתם ואפיונם, טיילת המשכית לזו שמצפון לעיר, שמירה על מבטים מזרח מערב, וכן התייחסות לרחוב חת המוזכר גם בתמא/3/13. במקביל יש לבחון את ההשתלבות עם התכנית המפורטת של מתחם תע"ש.
- יש לפרט את התכנון המוצע לשטחי ההשבה מדרום.
- יש לבחון את החיבור המוצע לדרך מס' 2, בהתייחס לעבודה המערכתית שנעשתה במשרד התחבורה והבה"ת שנערך למבואות הדרומיים של חיפה.
- יש להתייחס לשלוחת המסילה מזרח מערב המאושרת בתמא/23 ולהציג בתשריטים. ככל שצוות התכנון מציע לבטלה יש לנמק ולהצדיק זאת. בשלב זה, על פי תמא/23 המסילה המאושרת יוצרת מגבלות ומחייבת שמירת רצועה לתכנון. ככל שתתקבל החלטה משותפת ביחד עם רכבת ישראל ומשרד התחבורה המצדיקה את ביטול המסילה, נוכל לפעול לביטולה גם במסגרת תמא/42 או שינוי לתמא/23.
- יש להציג את מגבלות הפיתוח של משרד הביטחון.

3. משימות ומטלות:

נושא	אחריות ביצוע
1. התייחסויות נוספות לדוחות, ככל שישנן, בנוסף על הערות חברי הועדה ולסיכום הדיון יועברו עד לתאריך 10.12.2015 לידי צוות התכנון (רשף מוריה: Reshef.Keshet@gmail.com) ומינהל התכנון (עדי לוסקי שיבולי: Adilu@iplan.gov.il)	חברי ועדת ההיגוי
2. פיתוח החלופות: • הכנת חלופה נוספת הכוללת הרחבת שטחי העיר רק בשטח שמצפון לכפר גלים ובחלק שמדרום לבית הספר לאורך נחל גלים. • הנמקות תכנוניות לצורך בהרחבת תחום העיר. • השלמת הפרוגרמה לצרכי ציבור ותעסוקה במסגרת החלופה השנייה. • פירוט התכנון המוצע לחוף הים והקשר בינו לבין המרקם העירוני. • התייחסות בחלופות לשלוחת הרכבת. • קישוריות וחיבורים למערכת הדרכים בחיפה, בפרט באזור תע"ש ומת"ס חיפה. • השלמת מגבלות הפיתוח של מערכת הביטחון.	צוות התכנון
3. בחינת התכנית המפורטת המקודמת למורדות כרמל והכנת חוות דעת.	צוות התכנון
4. בחינת תכנית ההרחבה לכפר גלים שהוחלט על הפקדתה.	צוות התכנון
5. בחינת התכנית המתגבשת של רשות מקרקעי ישראל למתחם תע"ש.	צוות התכנון
6. פגישה עם משרד התחבורה לבחינת סוגיות הנמצאות בקידום המשרד, לרבות: התייחסות למדיניות כיוונית תנועה דרומה, קו BRT, בה"ת באזור דרום חיפה והחיבור עם דרך מהירה מס' 2. טרם הישיבה צוות התכנון יבקש את החומרים ממשרד התחבורה וילמד אותם.	צוות התכנון
7. העברת התייחסות לגבי אזורי ההטלה של הצבים, כולל התייחסות לפיתוח אפשרי של החוף.	רשות הטבע והגנים
8. העברת מידע לעניין אתרי עתיקות משמעותיים בעיר וסביבתה.	רשות העתיקות

רשמו: כנרת כהן שלום ורשף מוריה.

תפוצה: משתתפים ומוזמנים.