

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

## מרחב תכנון מקומי חיפה:

### 1. 304-1267202: מורדות לינקולן ותל אהרון

מונה הוראות: 9 מונה תשריט: 8

#### יזם התכנית: ועדה מקומית חיפה

#### עורך התכנית: תגית כלימור - קנפו כלימור אדריכלים בע"מ

**מטרת התכנית:** הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 2,850 יח"ד בחלוקה הבאה: כ- 2,480 יח"ד ב- "מורדות לינקולן" (מעל לדרך פרויד) וכ- 370 יח"ד ב- "מורדות פרויד" (מתחת לדרך פרויד וכהמשך לתכנית חפ/ 2185 ב').  
התכנית מציעה שינוי בייעודי הקרקע ותוספת זכויות בניה, התוויית מערכת דרכים חדשה ויעוד שטחים למגרשי מגורים, מגרשי מגורים מעורבי שימושים עם מסחר/משרדים ומוסדות ציבור, אתרים למבני ציבור, אתרים למבני ציבור עם מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ואתרים למתקנים הנדסיים.

#### מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית

**נכחו בדיון:** עו"ד א. עירוני - ש. פרידמן אברמזון ושות' - ב"כ בעלים בתכנית, עו"ד אנה איליאשקביץ - ש. פרידמן אברמזון ושות' - ב"כ בעלים בתכנית, ב. איתן - התארגנות "ההר הירוק", פ. מדן - פורום טבע וסביבה בחיפה והמפרץ, ל. אפט - התארגנות ההר הירוק ופורום טבע וסביבה חיפה, נ. בלטר - אדריכלית נוף ההר הירוק, י. עוזר - יזם - שיכון ובינוי נדלן, ב. אסף - יזם קבוצת גבאי, א. בורנשטיין - בעל קרקע, מ. מורג - גרה בשכונה, א. מורג - תושב השכונה, י. בן דוד - בעל קרקע, א. אנפרונד - תושב השכונה, ש. גלבהרט - תושב, - **נכחו באולם הוועדה**, ת. כלימור - עורכת התכנית, ד. קגן - תושבת חיפה, ח. יפה - תושבת, א. שטרן - יפה נוף, א. טורבינר - מנהל פרויקט מטעם יפה נוף, ט. וייל - קנפו כלימור אדריכלים, ט. רובין - איגוד ערים מפרץ חיפה, ח. עיקלה - איגוד ערים מפרץ חיפה, ד. בצוראל לובשנסקי - נציגת ועדה מקומית כרמל, ר. רפפורט - נציגת ועדה מקומית חיפה, ד. בצוראל לובשנסקי - נציגת ועדה מקומית חיפה, מ. ולקסולוגיה, ה. רותם הלוי - גרינשטיין הר גיל - יועצת נוף של התכנית, א. סוויד - שמאי מטעם לשכת התכנון, א. מרץ - מהנדסת ועדה מקומית חיפה, ש. כהן - תושב חיפה, א. פגל, עו"ד ס. מטרי - מגמה ירוקה, נ. וייסמן - תושבת שכונת אחוזה, ד. כגן, י. בלמס - וי אס הנדסה - יועץ תנועה לתכנית, א. וורוביץ - וי אס הנדסה - יועץ תנועה לתכנית, ר. שטוסל, א. ארדן, ש. גולן - נציגת ועדה מקומית חיפה, ש. מט - החברה להגנת הטבע, ע. אורגד - איגוד ערים חיפה, א. אורדיאן - גיאופרוספקט - יועץ סביבה, נ. נוימן - בעל קרקע במתחם, ל. רובינס - נציגת עיריית חיפה, ש. שמש פריד - פורום סביבת גלים, מ. פלדמן - יועצת תנועה מטעם לשכת התכנון, א. שר - אדריכלית תב"ע בשכונה הסמוכה, ו. שור, נ. ברק - פורום סביבת גלים, א. אגמון - החברה להגנת הטבע, - **נכחו באפליקציית zoom**.

#### רקע:

1. מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים חדשה על שטח של 711 דונם בשיפוליו המערביים של רכס הכרמל במורדות רח' הרופא, בין דרך פרויד מדרום ונחל אזוב מצפון.  
התכנית מציעה שינוי בייעודי הקרקע ותוספת זכויות בניה, התוויית מערכת דרכים חדשה ויעוד שטחים למגרשי מגורים, מגרשי מגורים מעורבי שימושים עם מסחר/משרדים ומוסדות ציבור, אתרים למבני ציבור, אתרים למבני ציבור עם מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ואתרים למתקנים הנדסיים, תוך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

**תיאור מצב קיים:** כיום תחום הפרויקט הינו שטח פתוח לא בנוי, חוצים אותו 2 נחלים (אזוב, אחוזה). בנוסף, ישנה חורשה גדולה במרכז התכנית. התכנית נמצאת בתא שטח עם שיפוע טופוגרפי חד. שטח התכנית גובל בשכונת אחוזה ממזרח ודרך משה פלימן ממערב. הכניסה המוצעת לתכנית מצפון עוברת מעל תוואי מנהרות הכרמל.

**התכנית המוצעת:** התכנית המוצעת יוצרת מתחם שכונתי חדש באזור שיפולי הכרמל על שטח פתוח טבעי, הפיתוח המוצע הינו בניה מדורגת ממזרח למערב בהתאם לכיוון המדרון.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

התכנית מציעה שכונת מגורים חדשה בת כ-2850 יח"ד. (2,480 יח"ד "במורדות לינקולן" מעל דרך פרויד, 370 יח"ד "במורדות פרויד" מתחת דרך פרויד בחלק הדרומי של התכנית כהמשך לתכנית חפ/2185ב').  
התכנית מציעה 3 חיבורים לשכונה: במחלף על דרך פרויד, חיבור לרח' מגורשי ספרד בחלק הצפוני בסמוך למוצא מנהרות הכרמל, וחיבור לרח' הרופא בחלק המזרחי לשכונת אחוזה. התכנית הינה תכנית איחוד וחלקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

### מהלך הדיון:

א. ערכת התכנית: הציגה את הרקע לקידום התכנית ואת עקרונות התכנון. מוצע תכנון אשר כולל רחוב מרכזי בשיפוע מתון המאפשר יצירת מרחב עירוני ועידוד הליכתיות. התכנית מצמצמת את השטחים המיועדים לפיתוח תוך הרחבת שטחי וואדיות ושטחים טבעיים חשובים אשר יועדו לפיתוח בהתאם לתכנית המאושרת. התכנית מנצלת את הטופוגרפיה בצורה מיטבית על ידי יצירת מגרשים עמוקים וצירי הולכי רגל בתוך מתחמי התכנון.

### ב. נציגת המשרד להגנת הסביבה:

- התייחסה לתכנון הקודם מ-2012, מציעה לאמץ עקרונות תכנון חשובים שהוטמעו בתכנון הקודם כגון הרחקת הבינוי מהנחלים ומהשטחים הרגישים.
- התכנית לא מתייחסת באופן מספק להמשכיות השטחים הפתוחים בשיפולי ההר ולאורך הוואדיות כפי שסומנו בתמ"מ 6.
- הבדיקה הסביבתית אינה שלמה ולא מאפשרת התייחסות בשלב זה. בבדיקה שנעשתה אף לא הוצגו מערכת הדרכים והתשתיות והשפעתם הסביבתית.
- הדרך בנחל אזוב הינה 16 מ', רוחב זה לא כולל קירות תומכים גבוהים שיידרשו לביצוע כבישים אלה, רצועת ההשפעה על דרכים אלה יהיו הרבה יותר משמעותיות ממה שהוצג. מידת ההשפעה ורוחבה לא נבחנו ולא הוצגו במסמכים שהוגשו.
- התייחסה לתא שטח 201 שמסומן ביעוד משולב של מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, בפועל מדובר בשטח שהוא שטח המיועד למבני ציבור בלבד, מבקשת ולהבהיר את היקף השטחים המיועדים לשטחים פתוחים בלבד.
- מבקשת להציג בפרוגרמה את חלוקת השטחים הפתוחים המוצעים, כמה שטח אינטנסיבי וכמה אקסטנסיבי.
- מבחינתה יש לבחון ולשמור על העקרונות הסביבתיים אף אם התכנית תידרש להפחתה של מס' יחידות הדיור ביחס למה שהוגש.
- יש אי התאמה בין הנספחים להוראות התכנית. מסומנות חניות תת קרקעיות בתחום שצ"פים, מבנים לאחסון מזון וכד'.
- מבקשים לסמן את בריכת המים, כמתקן הנדסי ולא כשטח ירוק משולב כפי שהמוצג בתשרי התכנית.

### ג. נציגת משרד התחבורה:

- לא הוגש בה"ת לתכנית, קיים קושי להתייחס לחיבורים המוצעים ללא בחינת הבה"ת.
- חסרה התייחסות מחוץ לקו הכחול ופתרונות לבעיות התנועה ברח' הרופא.
- אין התייחסות לתחבורה ציבורית.
- יש לבחון את המרחק בין החיבור התחתון לרח' מגורשי ספרד לבין הכניסה למנהרות הכרמל.

### ד. נציגי החברה להגנת הטבע:

- בשטח התכנית ישנם ערכי טבע ומגוון רב של מיני צמחים ובעלי חיים. מבקשים להשאיר את השטח ללא בניה ופיתוח.
- לא נערכה בדיקה סביבתית ותנועה בראיה של היקף ואופי הפגיעה בסביבה ובחינת חלופות.
- התכנית חורגת מתמ"מ 6 שינוי 20 (שאינה מקודמת) אשר סימנה שטחים למסדרונות אקולוגיים שהתכנית פוגעת בהם (הבניה המוצעת בתא שטח 18 וכן את רח' 2000 הצפוני וההמשך שלו מערבה). התכנית משאירה רצועה צרה במיוחד של שיפולי ההר שסומנה בתמ"מ 6 המאושרת. יש לבחון את רוחב הרצועה הנדרש לאחר השלמת בדיקה סביבתית.
- התכנית חורגת לשטחים ירוקים לפי חפ 2000.

ה. נציגת משרד החקלאות: התייחסה לנחלים ולמרחב ההשפעה שיש להציג ולהתייחס בתכנית.

ו. נציגת משרד הבריאות: ציינה כי מסמכי התכנית לא כללו פרשה טכנית. לא ברור מה פתרון הקצה של הביוב. מבקשת להשלים את המידע.

ז. נציג משרד הביטחון: אין אינטרס למשרד הביטחון לתכנית. עם זאת, הציג עמדתו האישית לפיה יש לעודד בניה במרקם העירוני צמוד דופן. בתכנית הזו לא רואה אפשרות לתכנון שכונה בת קיימא. השכונה מתוכננת לשימוש של כלי רכב פרטיים בלבד. מציע שהוועדה תבצע סיור בשטח ולבחון את הסביבה בעיניים טרם קבלת החלטה.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

#### ח. נציגת עמותת החר הירוק:

- מבקשים להתמקד בתכניות להתחדשות עירונית ולא לפתח את העיר על שטחים ירוקים.
- פיתוח שכונה חדשה אטרקטיבית לצעירים "תרוקן" שכונות קיימות ותפגע בהן. חשוב לשמור על השטח כשטח לתכנון עתידי ולהתמקד בהתחדשות עירונית.
- התכנית מציגה כמות יח"ד לא סבירה על תא שטח בשיפוע גבוהה שתעמיס על מערכת הדרכים. מציעים לפתוח דרך חלופית מרחוב לינקלון לדרך פרויד בחלק הדרומי ללא פיתוח השכונה בכללותה.
- לא נבחנה ההשפעה של פיתוח מערך הדרכים על הסביבה מחוץ לקו הכחול. חיבור למגורשי ספרד יעמיס על שכונת נווה דוד.
- הציגה לדוגמא את המפגעים הסביבתיים שנגרמו מהפיתוח והחפירות בשכונה בטירת הכרמל בשיפולי הכרמל.

#### ט. אילו בורנשטיין בעל קרקע:

- מדובר בתכנית לא ישימה שלא תצא לפועל, הדגיש שהתכנית שערך והגיש בעבר מציגה תכנון טוב וישים, כבישים הנוחים להליכתיות ומאפשרת ציפוף בהתאם לתמ"א 35.
  - התכנית כוללת נספח אדריכלות נוף שלא הצליח לפתוח דרך אתר האינטרנט.
  - לא נבחנו ניגודי עניינים בתכנית, גם בהתייחס לעיריית חיפה בכלל וגם לעובדת של לשכת התכנון אשר צורפה לתכתובות במיילים.
- י. עו"ד אסף עירוני ב"כ בעלי קרקע בתחום התכנית:
- יש להתחשב בכך שהשטח מאושר ומיועד לבינוי ועוגן סטטוטורית בתכנית חפ/2000.
  - מבקש לקחת בחשבון את החלטות בית המשפט בעניין התארכות ההליכים לקידום התכנית ואת החשיבות לקדמה בהקדם.
  - מבקש לנצל את הקרקע בצורה מיטבית לבחון תוספת של מגרשי בניה והגדלת מלאי יחה"ד התכנית בהתאם לצפיפות שנקבעה בתמ"א 4/35.

#### יא. נציגות הוועדה המקומית:

- הטיעונים שעולים במהלך הדיון מכיוונים שונים, מחד הבקשה של היזמים להוספת מגרשי בניה ובקשת משרד התחבורה להוספת מחלף נוסף, ומאידך התייחסות תושבים מהסביבה והארגונים הירוקים על חשיבות הגבעה והבקשה לצמצום את תחום הפיתוח מעידים כי מדובר בתכנית מאזנת אשר מגבירה את זכויות הבניה ומנצלת את הקרקע בצורה מיטבית אך גם שומרת על ערכי הטבע החשובים תוך הרחבת הוואדיות.
- לגבי נחל אחוזה – כל המורד הינו שטח מופר, 100 דונם שהיו מגורים שינו את ייעודם לשטחים פתוחים, לטובת הרחבת וואדיות וכד' כך שהתכנות מטיבה בצורה משמעותית עם הוואדיות ורציפות השטחים הפתוחים.
- נספח סביבתי ובה"ת – נמצאים בהכנה לכלל האזור.
- לגבי התייחסות משרד התחבורה, מדגישים כי המחלף שהוצע בתכנוני קודם בחלק הדרומי במרכז התכנית המערבי לא בוטל כי מדובר בהצעות עבר בלבד ולא במחלף מאושר סטטוטורית. התכנית המוצעת מציגה חלופת אחרת ועדיפה לחיבור השכונה מערבה.
- תומכים ביציאה לסיור בשטח התכנית.

#### החלטה:

- לאחר שהוועדה שמעה את התייחסויות עורכי התכנית, הוועדה מקומית שהיא מגישה התכנית, התייחסות חברי הוועדה, בעלי זכויות בקרקע, והתייחסות תושבים בסביבתה כמפורט במהלך הדיון לעיל, הוועדה מחליטה **לשוב ולדון בהפקדת התכנית לאחר עריכת סיור בשטח ע"י חברי הוועדה**. עד לקביעת מועד לדיון המשך בתכנית, יבוצעו השלמות ותיאומים בהתייחס לנושאים שעלו במהלך הדיון, אשר יוצגו ויפורטו בדיון הבא. בין השאר יושלמו חומרים בנושאים הבאים:
1. סביבה: השלמת הנספח הסביבתי והעברתו למשרד להגנת הסביבה.
  2. תנועה: השלמת העברת חומרים בנושא התחבורה ופנייה למשרד התחבורה לקבלת הנחיות לעניין עריכת בה"ת.
  3. ביו: העברת התייחסות לעניין פתרון קצה לביו מהשכונה למשרד הבריאות.
  4. ניקוז: השלמת מידע חסר בנספח הניקוז כמו בעניין מיקום מוצאי הניקוז ובחינת השפעתם על הוואדיות.

גב' איריס רביץ

מזכירת הוועדה

גב' רות שורץ - חנוך

יו"ר הוועדה המחוזית