

12.7.2026

מכובדי,

לקראת הדיון שייערך במליאת מועצת העיר ביום שלישי הקרוב, אנו מבקשים להציג בפניך את הנימוקים המרכזיים מדוע אין לאשר את תכנית חפ/2330/ב - "מורדות גולדה".

מדובר בתכנית להקמת שכונת מגורים חדשה ממערב לשכונת רמת גולדה בסמוך לוואדי עובדיה, על שטח פתוח של חורש טבעי עתיק במבואותיה הדרומיים של חיפה.

אם תאושר, התכנית תגרום לנזק סביבתי, נופי ותכנוני בלתי הפיך, שאין לו הצדקה ציבורית או תכנונית.

אנו נדהמים לגלות כי דווקא תחת מועצה מכהנת זו נמצאים כל המורדות המערביים של חיפה תחת מתקפה של יוזמות בנייה בהיקפים שלא ראינו כמותם. עיריית חיפה עומדת כיום למבחן בנוגע למדיניות הבנייה בשטחים פתוחים איכותיים, מחויבותה לתכנון בר קיימא המתחשב בצרכי הדורות הבאים וסדרי העדיפויות התכנוניים העירוניים.

משמעות ההחלטה חורגת הרבה מעבר לתכנית אחת – היא משליכה על עתיד הכרמל הירוק כולו ותקבע כיצד תיראה חיפה בעשורים הבאים.

1. התכנית סותרת את מדיניות התכנון

בימים אלה חיפה בונה ומקדמת אלפי יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית ושכונות חדשות. במבואות הדרומיים בלבד מתוכננות כ-7000 יחידות דיור. לפי נתוני הלמ"ס בחיפה יש כיום כ-4,500 יח"ד חדשות שטרם נמכרו!

לצורך ההשוואה: במשך 30 השנים האחרונות, חיפה צמחה בכמות אוכלוסייה שעומדת על כ-3,000 יח"ד!!

לנוכח קצב גידול האוכלוסייה המתון, אין כל הצדקה להקריב שטח טבעי ייחודי לטובת שכונה נוספת!!!

התכנית עומדת בניגוד למדיניות התכנון הארצית, המחוזית והעירונית, המבוססת על חיזוק העיר הקיימת, התחדשות עירונית, ניצול הקרקע בתוך המרקם הבנוי ושמירה על השטחים הפתוחים. במקום להשקיע בלב העיר, היא דוחפת את הפיתוח אל השוליים ופוגעת במשאב טבע שאין לו תחליף.

2. כריתת אלפי עצים והרס החורש הטבעי

מימוש התכנית יביא לכריתה של כ-2,500 עצים, שכוללת רצועת חיץ ברוחב של כ-80 מטר.

הפגיעה לא תיעצר בגבולות התכנית, אלא תתרחב אל השטחים הפתוחים שסביבם. מדובר בכריתה מסיבית ובהרס של מערכת טבעית שהתפתחה במשך מאות שנים – נזק בלתי הפיך ובכייה לדורות.

3. צללת בנוף הכרמל

מורדות הכרמל המערביים הם כרטיס הביקור של העיר. זהו הנוף הראשון שנגלה לעיני כל מי שנכנס לחיפה מהים, מהרכבת ומכבישים 2 ו-4.

מיקום השכונה על מדרונות תלולים יחייב עבודות חציבה בסדרי גודל עצומים, קירות תמך ותשתיות אשר יבלטו למרחוק וייתירו צלקת נופית קבועה במורדות הכרמל והרס הנוף מכל כיוון נצפה.

4. עלויות הפיתוח בהיקף אדיר

העבודות בשיפועים הגבוהים של הכרמל, וסלילת הכביש החדש לגבעת העיזים, עלולות להיות יקרות יותר מכל תביעה שתוגש נגד העירייה. לא הוצג כל אומדן או תחשיב רציני בנושא, אנחנו עלולים כתושבים גם לאבד שטחי טבע וגם להפסיד כסף ציבורי.

5. הגדלת היקף העומס התחבורתי

הכביש המתוכנן לרמת גוראל צפוי להחריף את הפקקים הכבדים ממילא בכרמל. בנוסף מדובר בשכונה שמבוססת על רכב פרטי, בשיפועים אלה הטענות על הליכתיות ושביילי אופניים הן מהפה ולחוץ. תוכנית זו מעמיסה יח"ד נוספות על השכונה מבלי להציע פתרון תחבורתי הולם.

6. פגיעה במסדרון אקולוגי

ואדי עובדיה והחורש הסובב אותו מהווים אחד מבתי הגידול העשירים והרגישים בחיפה. במקום מתקיימים מיני צמחים מוגנים, יונקים, עופות, זוחלים ומגוון רחב של פרפרים ובעלי חיים נוספים.

הבנייה תביא להרס בתי גידול, לזיהום אור ורעש, לחדירת מינים פולשים ולפגיעה קשה במגוון הביולוגי פגיעה שלא ניתן יהיה לתקן גם באמצעות נטיעות או פיתוח נופי. בניה בשטח תהווה קטיעה של המסדרון האקולוגי המחובר בין פארק הכרמל לבין מערכת הוואדיות של חיפה.

7. הליך תכנוני לא בשל

התכנית חסרה וטרם הושלמו בה סקרים ומסמכים סביבתיים חיוניים. החלטה כה משמעותית לא יכולה להתקבל מבלי שהתמונה המלאה תעמוד בפני מקבלי ההחלטות.

8. שיתוף ציבור למראית עין

בפועל, הליך שיתוף הציבור נערך לפני קרוב לעשור, כאשר התכנית הייתה שונה באופן מהותי מזו העומדת כיום לאישור. מאז השתנו התכנון, המדיניות והנסיבות, ואף התושבים, אך הציבור לא קיבל הזדמנות אמיתית להביע את עמדתו. לא ניתן להציג הליך כה ישן כתחליף לשיתוף ציבור ראוי.

בחרנו כך כדי לייצג את האינטרס הציבורי הרחב ולא את האינטרס של קומץ בעלי קרקעות. אנו מצפות ומצפים ממך להגן על איכות חיינו, על הנוף, על השטחים הפתוחים ועל עתידה של העיר.

לאחר שהחורש ייכרת, המדרונות ייחצבו והבתים ייבנו, לא יהיה ניתן להחזיר את הגלגל לאחור!

אנו קוראים וקוראות לך להצביע נגד קידום תכנית מורדות גולדה ולפעול למען תושבי ותושבות חיפה ולמען הילדים שלנו.

בכבוד רב,

ארגון ההר הירוק בשם תושבי חיפה

מצ"ב

חוות דעת החברה להגנת הטבע

8.6.2025

דף עמדה – מניעת פיתוח בשטחים הפתוחים **במורדות הכרמל המערביים של חיפה**

בהתייחס לתוכנית: חפ / 2330 / ב - מורדות גולדה, חיפה

החברה להגנת הטבע מתכבדת להציג בזאת את עמדתה בנוגע לכוונת הוועדה המקומית חיפה להמליץ לוועדה המחוזית חיפה להפקיד ולאשר את תוכנית: חפ / 2330 / ב - מורדות גולדה, חיפה במורדות הכרמל המערביים של חיפה.

לעמדת החברה להגנת הטבע, מדובר בתכנון בעייתי מסיבות של פגיעה בנוף, בנצפות ובסביבה. אנו נציג כאן את עמדתנו הכללית המתנגדת לפיתוח במורדות המערביים של הכרמל בחיפה כאשר מדובר בשטחים שנשמרו פתוחים עד היום וקיימות בהן תוכניות פיתוח. עמדתנו תתייחס להיבטים הסביבתיים, תכנוניים והציבוריים, שיפגעו בצורה קשה ובלתי סבירה בשטחים הפתוחים הטבעיים, אשר תוכנית זו פוגעת בהם בצורה ניכרת.

להלן פירוט עמדתנו:

החשיבות הסביבתית לשימור המרחב הפתוח של המורדות המערביים של הכרמל בחיפה

חיפה היא עיר בטבע. אנו סבורים כי הטבע והנוף החיפאי הם נכס עיקרי של העיר. המבט הייחודי של חיפה, שהופך אותה לאחת הערים המיוחדות והיפות בעולם, מושתת על תבניות טבע ונוף אלו. פגיעה בהם היא פגיעה בנפש של העיר.

בעיר חיפה בכלל ובשוליים הטבעיים שבמערב (המורדות המערביים של הכרמל) בוצע סקר טבע עירוני מקיף בשנת 2012, אשר קבע כי חיפה היא עיר בעלת ייחודיות טבעית ברמה הלאומית, ועשירה בערכי טבע רבים ובמגוון ביולוגי ייחודי. לזה יש לצרף את הערכים הגבוהים ביותר של ההיבט הנופי הדו כיווני, הן מבחינתו של הצופה משכונות חיפה מערבה לעבר הים והן מבחינתו של המגיע לחיפה ממערב וצופה על המורדות המחולקים ע"י וואדיות חיפה שהוכרו כבר בעבר ע"י עיריית חיפה כנכס עירוני לשימור.

וכך נכתב בין היתר בסקר:

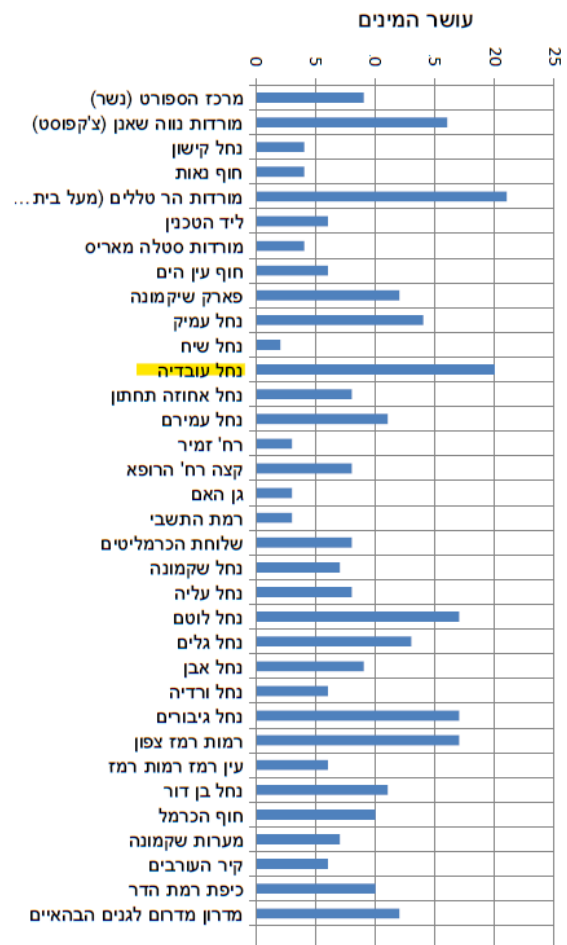
1.4.3. חיפה והמגוון הביולוגי

חיפה הנה עיר מיוחדת במינה. בתחומה מצויים מגוון בתי גידול יבשתיים וימיים הכוללים מגוון ביולוגי עשיר. רכס הכרמל הוא רכס חופי עשיר בצורות נוף, חברות צומח וחי. אגן הקישון כולל מגוון מופעים של בתי גידול לחים ושטחי חקלאות. הסביבה הימית מוסיפה גם היא לעושר הרב של מערכות טבעיות המצויות בתחום העיר.

המגוון הביולוגי בחיפה ברמה לאומית - עושר בתי הגידול הופך את חיפה לאחת מהערים העשירות בתשתיות טבע בישראל. בתחום העיר מצויים מספר רב של בע"ח, חלקם מאוימים או בסכנת הכחדה ממשית כמו הסלמנדרה או הלטאה הירוקה. המבנה המיוחד של העיר והוואדיות הגדולים המצויים בתחומה יוצרים ממשק ייחודי המפגיש בין תושבי העיר למגוון הביולוגי המיוחד למרחב - חזירי בר, שפני סלע, גריות ונמיות. מינים אלו הם אורחי קבע בגינות העיר ובשכונות הגובלות לשטחים הפתוחים. מערכת הקישון, מפרץ חיפה וחופיה הדרומיים יוצרים מארג של בתי גידול ייחודיים ברמה לאומית. ובהם מגוון מיני צומח וחי המוגדרים כמינים נדירים או 'אדומים' (ראה להלן: כרטיסי האתרים; חלק 3: סיכום ממצאי הסקר).

מרחב המורדות המערביים של חיפה, מבטא בדיוק את הנאמר בסקר בחלק הנוגע בשלוחות, בוואדיות ובבתי הגידול היבשתיים הייחודיים לחיפה. מכאן, שפגיעה באזורים אלה על ידי פיתוח שכונות חדשות תהווה נזק אקולוגי ונופי משמעותי וחמור.

באופן פרטני ביחס לוואדי עובדיה, שעתיד להפגע מתוכנית מורדות גולדה, נקבע בסקר הטבע כי הוא בעל עושר מינים רב במיוחד, גם בהשוואה לוואדיות אחרים בחיפה:



צומח

על פי הסקר, חלקו המזרחי של אזור ואדי עובדיה כולל יער צפוף ויער בצפיפות בינונית של אורן ירושלים. חלקו המערבי כולל שיחייה בצפיפות בינונית של אלת המסטיק וחרוב מצוי, ושיחייה צפופה של אלת המסטיק ואלון מצוי. בדרום מערב האתר חורש דליל של חרוב מצוי ואלת המסטיק.

מיני דגל (בעלי חשיבות מיוחדת): אורן ירושלים, אלון מצוי, קידה שעירה, לוטם שעיר, לוטם מרווני, אלת המסטיק. **מינים אדומים (נדירים ובסכנת הכחדה):** דבורנית הקטיפה, רתמה קוצנית, מחרוזת קשתית.

בעלי חיים

יונקים: חזיר בר, דורבן, תן זהוב, שפן סלע. ציפורים: גדרון, סבכי שחור-ראש, בז מצוי, יונת בית, שחרור, עורבני. **זהו אחד האתרים העשירים בשפע ובמגוון מיני פרפרים שנדגמו במהלך הסקר.**

מיני דגל: חזיר בר, שפן סלע, דרבן, גדרון, סבכי שחור-ראש. **מינים אדומים:** חומט גמד (עתידו בסכנה), צב יבשה (עתידו בסכנה), בז עצים, גבתון אדום-מקור, דוכיפת, שליו, תור מצוי.

ולהלן ממצאי הסקר:

סקר טבע עירוני - חיפה - קטלוג אתרים נחל עובדיה מספר אתר: 11	
צומח מצאי כללי: באתר מופו שבע יחידות צומח, מגוון מינים מוגנים ואנדמיים ושלושה מיני צמחים נדירים. באתר מגוון נקודות פריחה עונתיות של צבעוני ההרים וגיאופיטים נוספים, וכן עצים עתיקים. מערכות הצומח ומיקומן: חלקו המזרחי של האתר כולל יער צפוף ויער בצפיפות בינונית של אורן ירושלים. חלקו המערבי כולל שיחיה בצפיפות בינונית של אלת המסטיק וחרוב מצוי, ושיחיה צפופה של אלת המסטיק ואלון מצוי. בדרום מערב האתר חורש דליל של חרוב מצוי ואלת המסטיק.	
מיני דגל: אורן ירושלים, אלון מצוי, קידה שעירה, לוסם שער, לוסם מרווני, אלת המסטיק. מינים אדומים: דבורנית הקטיפה, רתמה קוצנית, מחרוזת קשתית.	
בעלי חיים מצאי כללי: יונקים: חזיר בר, דורבן, תן זהוב, שפן סלע. ציפורים: גדרון, סבכי שחור-ראש, בז מצוי, יונת בית, שחרור, עורבני. זהו אחד האתרים העשירים בשפע ובמגוון מיני פרפרים שנדגמו במהלך הסקר. מיני דגל: חזיר בר, שפן סלע, דורבן, גדרון, סבכי שחור-ראש. מינים אדומים: חומט גמד (עתידי בסכנה), צב יבשה (עתידי בסכנה), בז עצים, גבתון אדום-מקור, דוכיפת, שליו, תור מצוי.	

נוף

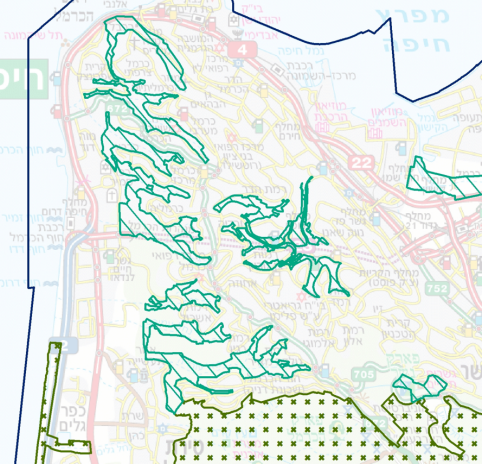
כמו שצויין בפתיח, חיפה היא עיר בטבע ומורדות הכרמל המערביים של חיפה נצפים על ידי כל אדם המגיע לחיפה.

אלו המגיעים בכלי רכב מדרום בכבישים 2, 4, אלו שמגיעים ברכבת ומביטים מזרחה וגם אלו המגיעים בשייט מהים, הנוף הנגלה להם לאיטו הוא הנוף של המורדות המערביים של הכרמל. מהצד השני, לרבים מתושבי השכונות הקיימות על רכס הכרמל קיים היום קו ראייה פתוח ותצפיות מרשימות לכיוון מערב. פיתוח שכונה זו ושכונות נוספות במורדות הכרמל ייפגע באיכויות נופיות אלו.

לסיכום הפן האקולוגי/נופי – סביבת המורדות המערביים של חיפה היא סביבה טבעית עשירה, כל התרחבות של הפיתוח מערבה על חשבון השטח הטבעי והפתוח תהווה מפגע נופי, תסכן את האיכויות האקולוגיות של האזור, ותדחוק או תשמיד את ערכי הטבע באזור זה.

תכנון

במרחב המורדות המערביים של חיפה קיימות תוכניות במספר רמות, המפורטות להלן:

	תוכנית מתאר לעיר חיפה (חפ 2000, אושרה ב- 2019): בחלק הצפוני של מורדות הכרמל המערביים, התוכנית מייעדת שטחים פתוחים נרחבים לנחלים ולחיבורים ביניהם שממערב לשכונות היורדות מערבה. בחלק הדרומי, המרחב הפתוח המתוכנן מצומצם יותר אבל עדין מאפשר תנועה חופשית של חיות בר מפארק הכרמל שמדרום למרחבי הוואדיות של חיפה.
	תמ"מ 6 – מרחב המורדות המערביים של חיפה בתוכנית זו המורדות המערביים הם חלק מהמתחם העירוני של חיפה וטירת הכרמל, יחד עם זה, כבר בתוכנית רחבה זו הוגדרו צירי הנחלים והחיבור ביניהם שממערב לרכס כאזורים עם ערכיות טבעית גבוהה ומסדרון אקולוגי, שיש לו חשיבות גבוהה ביותר לשמירת הקשר בין פארק הכרמל שמדרום לנחלים ולשלוחות שמצפון. יש לציין שסימון שטחי פיתוח עירוני בתמ"מ, לא מחייב פיתוח שכונות מגורים, הוא בהחלט מאפשר גם את השארת השטחים הפתוחים הנדרשים לשימור האיכות הסביבתית והנופית של מורדות הכרמל המערביים.
	תמ"מ 6 שינוי 20 – מסדרונות אקולוגיים (הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית חיפה ב- 14.2.2022) תוכנית המסדרונות האקולוגיים של מחוז חיפה, מסמנת שטחים נרחבים במורדות הכרמל בייעוד של: מסדרונות אקולוגיים מקומיים (תשתית ירוקה). בדרום האזור המדובר התוכנית מחברת את המסדרון המקומי לפארק הכרמל ובהמשך, בכל מקום שניתן היא משאירה מרחב פתוח ממערב לפיתוח שבשלוחות כך שיתאפשר חיבור של אוכלוסיות בעלי החיים בין הוואדיות. חיבור זה ללא קטיעות הכרחי להמשך קיומו של מארג טבע איכותי באזור זה.

התייחסויות נוספות לתוכנית חפ / 2330 / ב - מורדות גולדה, חיפה

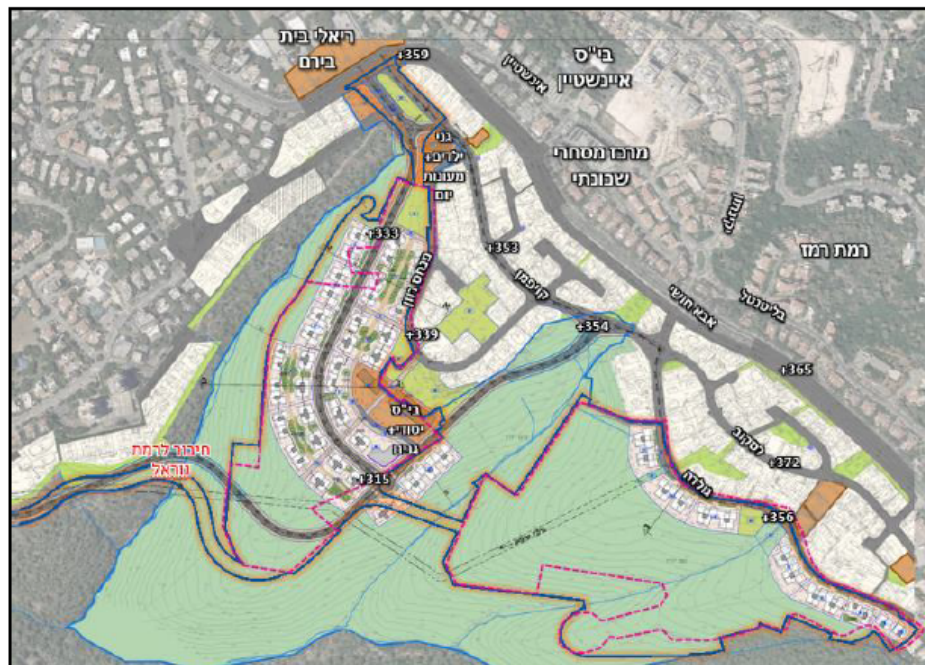
פגיעה סביבתית, נופית וטיילתית

מדובר בתוכנית להקמה של שכונה חדשה על חשבון שטח טבעי גדול מערבית לרמת גולדה, בסמוך לוואדי עובדיה. **מדובר בתוכנית שעתידיה לגרום לנזק סביבתי ונופי, ולפגוע בטיילות המקומית.**

מבחינה טיילתית, התוכנית צפויה לפגוע קשות בוואדי עובדיה, אחד מהוואדיות היפים ביותר בעיר. וכפי שכתוב **באתר העירייה**, ואדי עובדיה הוא "מהנחלים הארוכים בחיפה היורד משכונת רמת גולדה לכיוון הים עד לטירת כרמל. המסלול עובר דרך חורש ים תיכוני אופייני וקיימים מקטעים עם צמחיה סבוכה. במסלול עין עובדיה ומערות עובדיה."

הפגיעה תתבטא בהשפעות שוליים של השכונה על הוואדי, בשפוכת עפר כתוצאה מהבניה, בזיהום אור, זיהום רעש, חדירת מינים פולשים מהגינות לוואדי הטבעי, ועוד.

בנוסף, הכביש המתוכנן בין מורדות גולדה לרמת גוראל צפוי גם הוא לפגוע בחלקו המזרחי של הוואדי, אפילו לפי החלופה "המצומצמת" שהוועדה המקומית ממליצה עליה:



פגיעה סביבתית נוספת עקב סכנת אש

על פי תוכנית האב לחיץ אש של עיריית חיפה, אזור רמת גולדה הוא בעל רגישות רבה לשריפות, ולכן **נדרש חיץ אש ברוחב 80 מטרים וכריתה של 2,449 עצים:**

855	47	72	45.5	80	רמת גולדה	B11
1594	40	65	99.6	80	רמת גולדה	B12

מכאן, שהנזק הסביבתי שייגרם מהתוכנית אינו מתמצא רק בגבול הפיתוח שלה בלבד, על פי הקו הכחול של התוכנית, אלא צפוי לחרוג הרבה מעבר אליו, כאשר יתבצע חישוף של 80 מטרים סביב כל השכונה החדשה.

זאת בניגוד להדמיות שהופצו, שלפיהן יהיו עצים בצמוד לגבול השכונה החדשה:



תמונה 15 : מבט - הדמיה



תמונה 16 : הגבעה הצפונית - הדמיה

העדר צורך תכנוני

על פי סדר היום של הוועדה המקומית, הנימוק העיקרי לקידום התוכנית, הוא פסק דין שנתן תוקף להסכם פשרה שהערייה חתמה עליו, ולפיו היא התחייבה לקדם את התוכנית. שיקול זה אינו בלתי ראוי כשלעצמו, אך הוא אינו יכול לשמש כעילה יחידה לקידום שכונה חדשה שלא היתה קמה משיקולים תכנוניים ענייניים בלבד, תוך גרימת נזק סביבתי בלתי הפיך בשטח פתוח ממנו נהנים כיום תושבי חיפה והציבור בכללותו.

בכל רחבי חיפה מתבצעים פרויקטים רבים של התחדשות עירונית, ובנוסף מוקמות שכונות חדשות כגון במבואות הדרומיים, שבהם בלבד מתוכננות 5,072 יח"ד. כל זאת, בעוד שאוכלוסיית חיפה גדלה בקצב מתון ביותר, שאינו מצדיק כלל את קצב התכנון הקיים.

היות שמדובר בתוכנית הרסנית שאין לה הצדקה תכנונית מספקת, אנו סבורים כי על עיריית חיפה, הוועדה המקומית חיפה והוועדה המחוזית חיפה, לעצור את קידום התוכנית עקב פוטנציאל הפגיעה הסביבתית והנופית הגבוה ולאמץ גישה תכנונית שונה למרחב זה.

סתירה למדיניות התכנון

באופן כללי, הקמת שכונה חדשה סותרת את מדיניות התכנון הארצית, המחוזית והעירונית, המקדמת בניה עירונית ומרקמית המבוססת על התחדשות עירונית, הליכתיות, תיעדוף של תחבורה ציבורית על פני רכב פרטי, והתמקדות בשכונות הוותיקות של חיפה ולא בהקמת שכונות חדשות על חשבון. בפרט, קיימת סתירה לתמ"מ 6 שקובעת חובה לשיקול את הסוגייה של מניעת פגיעה במשאבי טבע.

יצוין כי בסדר היום שהופץ לחברי הוועדה המקומית נכתב כי התוכנית תכלול "רחוב ראשי הליכתי ככל הניתן, שביל בטוח בשיפועים נוחים המחובר בין מבני הציבור, השצ"פים והמגורים, החיבור לרמת שמיר (גוראל) מייצר נגישות לבית ספר על יסודי מתוכנן, הכל תוך צמצום הבינוי בשטחים הפתוחים ושמירה על ערוצי הוודיות".

כן נכתב כי "למרות שמוצעת שכונה קומפקטית, ניתנה מחשבה על אופן שילוב מערך תחבורה ציבורית לתושבי השכונה החדשים והקיימים ועל חיבור עתידי לתיכון ברמת גוראל השכנה, וכן שולב שביל אופניים המתחבר למערך שבילי האופניים העירוני".

אמנם, ההתייחסות להליכתיות, תחבורה ציבורית ושביל אופניים במסגרת התוכנית היא חיובית וראויה כשלעצמה, אלא שגם הכוונות הטובות ביותר אינן מספיקות, כאשר מדובר בתוכנית **שמעצם מהותה** גורעת שטחים פתוחים, בנויה בצורה פרברית, וכרוכה בהקמת כביש חדש, שיגביר את תנועת הרכבים בעיר ויעמיק את הנזק הסביבתי לשטחים הפתוחים ולנחל סעדיה.

על מנת לייצר הליכתיות, תחבורה ציבורית יעילה ושבילי אופניים, אין די בתיקונים קטנים לתוכנית פרברית בשולי העיר, אלא יש צורך ברשת רחובות צפופה, קישוריות טובה בין השכונה לשאר חלקי העיר, ולצפיפות עירונית גבוהה.

לפיכך, צפוי כי השכונה תהיה מבוססת בכבדות (כשכונות רבות אחרות בכרמל) על רכב פרטי באופן כמעט מוחלט, ואילו שאר אמצעי התחבורה יהיו חלקיים ביותר ויקבלו עדיפות נמוכה, הלכה למעשה.

המלצה להפקדה בכפוף לתנאים מוקדמים רבים

המלצת צוות מהנדס העיר לתוכנית הוא כלהלן:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהייע מומליץ בפני הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית וזאת בתנאים הבאים:

1. יש להכפיף את האתרים למבנים ומוסדות ציבור בתכנית לתכנית חפ/2000/אבצ.
2. יושלמו הוראות התכנית, ידויקו ההוראות לגבי גובה המבנים, הקומות, קווי הבניין, ההוראות לחניונים, בנספחים ובתקנון בהתאמה, יש לתייב את חתכי הבינוי ולפרט את מאפייני המבנים בטיפולוגיות השונות ברחבי השכונה המוצעת, יש להשלים את חתכי הנוף בדגש על הממשק עם המדרונות בשולי התכנית.
3. יש לפרט את תצורת המרפסות ואת שטחי המרפסות במסגרת הבינוי וטבלת הזכויות.
4. יוגש סקר העצים לאישור פקיד היערות העירוני, ויוטמעו מסקנות הסקר במסמכי התכנית.
5. יתואמו נספחי הנוף, כולל הוראות לקירות תומכים והוראות לרצועות גינון מול מחלקת הנוף.
6. תבוצע בדיקה של תא שטח 122 בתכנית כדי לדייק את השימוש של תא השטח לטובת משתמשי השטחים הפתוחים.
7. יושלמו מסמכי הסביבה, הנחיות סביבתיות, וסקרים הנדרשים, ההנחיות יוטמעו במסמכי התכנית.
8. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים לפי הנחיות גורמי התכנון בעירייה ובין השאר (שם התכנית, מילוי כל סעיפי התקנון, מילוי טבלאות סטטיסטיות והתאמת הנתונים).

כפי שניתן לראות, ההמלצה היא להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאי מוקדמים רבים, לרבות תנאים סביבתיים של עצים, שטחים פתוחים, מסמכי סביבה, הנחיות סביבתיות ו"סקרים נדרשים" (שלא פורטו).

לכאורה, אין מניעה שתוכנית תופקד בתנאים שיושלמו רק לאחר מועד ההפקדה. **אלא במקרה זה מדובר בתנאים בסיסיים רבים שנוגעים בליבת התוכנית.** קיים פגם חמור בכך שהתוכנית אושרה להפקדה לפני שהתקבלו אישורים רבים של גורמים שונים ורלוונטיים, אשר כל אחד מהם היה יכול להשפיע על החלטה להפקיד את התוכנית.

קבלת החלטה להפקיד תוכנית ללא מידע בסיסי משורה ארוכה של גורמים נדרשים "רותמת את העגלה לפני הסוסים", ומביאה לכך שהתנאים שצוינו יהיו כפופים להמלצת ההפקדה שכבר ניתנה מראש, וזאת גם אם במסגרת השלמת המסמכים יתברר כי יש צורך לעדכן את התוכנית על פי מסמכי הסביבה.

העדר שיתוף ציבור

השכונה החדשה מהווה המשך לשכונת רמת גולדה, אלא שבתהליך התכנוני לא בוצע שיתוף ציבור עם תושבי רמת גולדה, למרות שהתוכנית תשפיע עליהם באופן הישיר ביותר.

למיטב ידיעתנו, לא בוצע אפילו הליך של יידוע ציבור (להבדיל משיתוף ציבור) שבו הובא המידע התכנוני בפני תושבי השכונה, באופן שיאפשר להם ללמוד את התוכנית ולהתייחס אליה עוד לפני שהיא תגיע לוועדה המחוזית.

ראוי שהוועדה המקומית לא תמליץ על תוכנית כה מקיפה, בעלת השפעה ציבורית נרחבת (בנוסף להשפעה סביבתית), לפני שתושבי האזור בפרט ותושבי העיר בכלל יקבלו את המידע הבסיסי לגביה ויוכלו להתייחס אליה.

סיכום

החברה להגנת הטבע רואה חשיבות רבה בהשאת המורדות המערביים של חיפה והכרמל פתוחים וללא כל אלמנט שיכול להגביל את תנועת בעלי החיים במרחב.

אנו קוראים לוועדה המקומית לבחון מחדש את כל השטחים הפתוחים שקיימות בהם תוכניות מיושנות, ולהציע גישה תכנונית התואמת את תפיסות הפיתוח העירוני מצד אחד ואת תפיסות שמירת השטחים הפתוחים מצד שני, הקיימות היום. בפרט, אנו קוראים לוועדה המקומית שלא להמליץ על הפקדת תוכנית מורדות גולדה לאור הליקויים הרבים שהובאו לעיל.

בכבוד רב,

אסף בן לוי, עו"ד

משקיף מטעם החברה להגנת הטבע
בוועדה המקומית חיפה