



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

תכ 19746-2005

פרוטוקול הוולנת"ע מס' 285 מיום 29.11.05

השתתפו: חברי הוועדה:

שמאי אסיף (יו"ר), ולרי ברכיה, מנחם זלוצקי, אפרים שלאין, ירדנה פלאוט, יורם רונדשטיין, עדנה פרדו, אורי עלוני, גבי גולן, אורנה להמן, רפי אלמליח, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, הלל זוסמן, ניר אנגרט, נתן אלנתן, משה פאול, אשר שולמן, פנחס כהנא, איריס האן, ג'ובראן ג'ובראן.

מינהל/לשכות התכנון:

אדם קולמן עדי ביתן, מרים גלזר, אילנה שפרן, נטלי אוסטרובסקי, אפרת אפק, נירה צדוק, מיכל איתן, זינה פרפליצין.

מוזמנים:

אהובה לוי, משה רוזנברג, יונה יהב, נורית שטרוד, רומן ברונפמן, רומן קוגן, דן גילדנבלט, אורנה הראל-פלג, גידי ברסלר, ראובן אורטל, דלן ליבנה, רונית פישר, רוני זיסו, דורון חכם, ניר פפאי, יגאל צמיר, אורי פלג, ראובן רוברט, גיל יעקב, בוריס טיקמן, ירושלמי גדעון, דורון לבב, אהוד תייר, עמיחי שדה, סהר אהרון, דורית הונכנר, שלום זינגר, שחר ניצן, נווה אלה, גיל יעקב, זוהר לביא, ולדימיר גורביץ, הראל חצרוני, בוקר יוסף, פרי גיא שושני, יוסף אוסטרוביל, פוכר צבי, מיכל טוכלר אהרוני, זיק חיים, שלמה ברימן, עמוס רון, אברהם סתו, יאיר רובינשטיין.

סדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. תמ"א / 13 / 3 ים תיכון : תכנית מתאר ארצית - שינוי מס' 3 - חופי חיפה וטירת הכרמל.
3. ג / 12877 : שכונת מגורים צפון מזרחית – נהריה
4. תמ"א / 37 / א / 2 : תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת למערכת הולכה מכלול ימי.
5. תמ"א / 10 / א / 4 : תכנית מתאר ארצית (חלקית) - תחנת הכח חיפה



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

1. אישור פרוטוקול

- * פרוטוקול מס' 279 מיום 13.9.05 – אושר.
- * פרוטוקול מס' 281 מיום 11.10.05 – נושא מס' 7 – תכנית ג/13450 – יער ברעם מלכיה ונושא מס' 10 – תכנית תמ"א/37/א – אושר.
- * פרוטוקול מס' 282 מיום 8.11.05 – אושר (ללא נושא מס' 3 – תכנית מי/מק/932 – תחנת תדלוק מושב זכריה).

2. תמ"א/13 שינוי מס' 3 – חופי חיפה וטירת הכרמל

מטרת הדיון: דיון בתכנית.

עם פתיחת הדיון ובאישור היו"ר הציג ח"כ רומן ברונפמן, בשם ראשי השדולה הירוקה בכנסת, את בקשתו כי תינתן תשומת לב מיוחדת לעניין מיקום המעגנה בחיפה ובכלל זה לחלופה המוצעת על ידי החברה הכלכלית בראש הכרמל וזאת לאור רגישותו של המקום וייחודיותו כחוף גלישה יחיד מסוגו בארץ.

מתכנן התכנית, אדר' יגאל צמיר, הציג את התכנית והשתלשלות האירועים: בשנת 1999 הורתה המועצה הארצית על הכנת שינוי לתמ"א/13 בחופי חיפה וטירת הכרמל. מאז ועד שנת 2003 הוכנו ונבחנו שבע חלופות ובהן באלטרנטיבות שונות למיקום, פרישה והיקף המעגנה המוצעת בחופי חיפה. במסגרת בחינת והערכת החלופות למיקום המעגנה צומצמו אלו לשתי קבוצות עיקריות: האחת שהציעה מעגנה בראש הכרמל (שתי חלופות) וקבוצה שניה שהציעה מעגנה מול שכונת בת גלים (שתי חלופות). מתוך חלופות אלו נבחרה על ידי ועדת ההיגוי (הולנת"ע) חלופת ראש הכרמל במתכונת הבינוי המדוללת (חלופה 5). בשנת 2003 התחלף השלטון המקומי בחיפה והוחלט על בדיקה מחודשת של החלופות השונות למיקום המעגנה. במסגרת הבדיקה המחודשת הורחב תחום החיפוש למיקום המעגנה כך שנכללו גם נמל הקישון והנמל המערבי (שאינם בתחום התכנית כפי שנקבע בהוראת המועצה הארצית). בתכנית, שהתגבשה מאז שנת 2003, ישנה חלוקה לשישה מקטעים עם רעיון מרכזי של חיבור כל חופי חיפה בטיילת משדרות בן גוריון בצפון ועד חופי טירת הכרמל בדרום (ראה מפה המצורפת כנספח מס' 1 לפרוטוקול).

מקטע 1, הצפוני, אמור להוות את חזית הים, ה-waterfront, של העיר. במסגרת התכנית המוצעת, תקושר חזית הים ישירות אל קו המים בטיילת שתחל משדרות בן גוריון ותמשך באופן רציף סמוך ככל הניתן לקו המים. בתחום מקטע 1 מוצע למקם מעגנה ספורטיבית ולהרחיבה בשלבים במקביל לפינוי חה"י מאזור הנמל המערבי. לדעת צוות התכנון, ניתן יהיה בעתיד להרחיב את הנמל האזרחי וליצור הפרדה בין אניות גדולות וסירות. תכנית מציעה כי במקרה של הרחבת ביה"ח רמב"ם על שטחים שייבושו, תעבור הטיילת המוצעת מאחורי מתחם ביה"ח.



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מקטע 2, כולל בתוכו את שכונת בת גלים, לרבות מתחם בה"ד חיל הים ממזרח לשכונה, שמיועד לפינוי. אזור בת גלים מסומן כאזור פיתוח עירוני בשילוב פונקציות תיירותיות הכוללות אכסון מלונאי, בידור, מסעדות ובתי קפה. מתוכננת אינטגרציה של הבינוי הקיים שתתרום להתחדשות השכונה.

מקטע 3, במקטע זה תיאסר כל פעולת בניה או יבוש בשטח המים למעט השלמה ועיצוב הטיילת המוצעת לאורך החוף.
מוצע הקמת 'פארק רכס הכרמל', מדרום לדרך מס' 4 ומסילת הברזל, שיאפשר נגישות מן הרכס אל החוף והטיילת באמצעות גישור מעל הכביש והמסילה. תותר הקמת מועדון גלישה ספורטיבית.
בעורף המקטע תפותח חזית ים עירונית עם מרכיבים תיירותיים בהיקף מוגבל, כך שזו לא תסתיר את נוף הים לבאים לחיפה.
על מנת שניתן יהיה להוציא אל הפועל את התכנון הכולל במקטע 3, יש לבקש את המועצה הארצית להרחיב את תחום התכנית כך שתכלול גם את 'פארק הרכס' המוצע.

מקטע 4, כולל בתוכו את 'פארק שיקמונה' המציע שילוב בין חוף טבעי שמור ושצ"פ נרחב בעורפו. לצורך כך, מוצע לבחון בתכנית מפורטת את הסטת מסילת הברזל והצמדתה לדרך מס' 4. פארק שיקמונה יכלול את טיילת החוף כשהיא פתוחה לקהל ויחובר לשכונות המזרחיות של חיפה באמצעות מינהור ו/או גשרים.

קטע 5, כולל את חוף הכרמל, מגדלי חוף הכרמל ובסיס מש"א.
מתחם מגדלי חוף הכרמל ניתן לממש זכויות בניה מתוקף תכנית מאושרת ובתנאי שיבוצע ייבוש ים ליצירת חוף רחצה ושטחי ציבור ברוחב של 100 מטרים לפחות. חילופין, מציעה התכנית אפשרות להקים במקום מעגנה ספורטיבית בקיבולת מצומצמת של עד 250 סירות בתכנית מקומית, שתכלול הוראות לעיצוב עירוני של המתחם והוראות בדבר שיקום החוף ופיתוח שטחים ציבוריים בחזית המתחם. שטח מש"א, ממזרח לדרך מס' 2, ישולב עם המשך פיתוח מגדלי חוף הכרמל בתכנון שיבטא המשכיות ורעיון עיצובי משותף וימנע את הסתרת הנוף הימי.
חוף הים במקטע 5 מיועד לרחצה אינטגרטיבית ולפיכך מוצעת הקמת שוברי גלים תת מימיים להשקטת הים ומניעת סחיפת חול, בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה.

מקטע 6, מוצע הקמת אזור תיירות ונופש סמוך לגבול השיפוט של חיפה וטירת הכרמל הכולל אכסון מלונאי שישמש כ- landmark עירוני בנקודת הכניסה הדרומית לאזור מטרופולין חיפה.
בחזית אזור התיירות והנופש יותר ייבוש ים כחלק ממערך כולל של יצירת גוף מים מוגן באזור, בכפוף לתסקיר השפעה על הסביבה, ובלבד שישמר מרחק של 100 מטרים, לפחות, בין הבינוי המוצע ובין קצה אזור הייבוש.
בחלק הדרומי של מקטע 6, באזור החוף האקסטנסיבי, מוצע פארק חוף ובעורפו המשך הטיילת המוצעת על רכס הכורכר. באזור זה יוכשר חוף רחצה ברצועה של כ- 250 מטרים עם פיתוח אקסטנסיבי בלבד. אזור החניה לבאי החוף ימוקם ממזרח לדרך מס' 2 ומסילת הברזל; הגישה אל החוף תהיה באמצעות מעבר תת קרקעי. כל האזור שממזרח לדרך מס' 2 **במקטעים 5 ו-6** הוא אזור לפיתוח עירוני.



משרד הפנים מינהל התכנון

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

תמצית הערות חברי הוועדה והמוזמנים לתכנית בחלוקה עפ"י מקטעים ונושאים שונים:

מקטע 1 –

מבלי להתייחס לעובדה כי לא נשאלה מהי עמדת מחזיקי הקרקע, סבורים נציגי עיריית חיפה כי מיקום מעגנה בנמל המערבי אינו ישים מאחר ובעתיד תחריף מצוקת העגינה של אוניות נוסעים גדולות לאור העובדה כי נמל חיפה יהפוך לנמל הנוסעים הימי היחיד במדינה. עפ"י הערכת גורמים שונים ובהם עיריית חיפה, פינוי הנמל המערבי לא יתבצע ב- 10 שנים הקרובות. מתכנן המחוז הביע תמיכתו בסימון מעגנה בנמל המערבי, גם אם אופק מימושה רחוק.

מקטע 2 –

נציגי עיריית חיפה טענו כי חלופת מיקום המעגנה באזור בה"ד חה"י ראויה להבחן כאלטרנטיבה לחלופה הקיימת בראש הכרמל ולפיכך מבקשים שהות של שמונה חודשים על מנת שניתן יהיה לבחון את ישימותה. מתכנן המחוז סבור כי יש להגדיר את אזור בת גלים כשטח חיפוש למיקום מעגנה/ות. הקמת מעגנה במקום והפיתוח הנלווה אליה ייטיבו עם המקום ויתרמו להתחדשותו. נציגי החל"ט מסרו כי התושבים וחל"ט תומכים במיקום המעגנה בשטח בה"ד חה"י. נציגת משרד הבטחון מסרה כי אכן יש כוונה להעתיק את הבה"ד, אך ההעתיקה מחייבת ייבוש. מאחר ואין כרגע תקצוב של הנושא לא ניתן, כיום, לדבר על מסגרת זמנים לפינוי הבה"ד.

מקטע 3 –

לעמדת עיריית חיפה, כל זמן שאין חלופה אחרת למיקום המעגנה, יש לשמר את תכנית המעגנה הקיימת במיקומה המוצע בתכנית החברה הכלכלית (חלופה 5). נציגי רט"ג ציינו כי לאורך אזור זה מצוי חוף סלעי ייחודי ומערכת אקולוגית רגישה שאינם מוגנים במסגרת שמורת שיקמונה. הקמת מעגנה בסמיכות תשנה את משטר הסעת החול ותגרום להרס המערכת האקולוגית במקום. כמו כן, מבקשים לדון בהרחבת השמורה צפונה במסגרת הדיון בשינוי לתמ"א/13. נציגי החל"ט טענו כי הגיע הזמן לקבל החלטה ולהסיר את חלופת המעגנה מראש הכרמל אחת ולתמיד. מתכנן המחוז מסר כי הוא תומך בהסרת החלופה של ראש הכרמל מהתכנית. כמו כן סבור מתכנן המחוז כי יש לשלב בתכנית פתרון למחלף אלנבי.

מקטע 4 –

מתוך הדיון בתכנית עולה כי ישנה הסכמה רחבה סביב התכנון המוצע במקטע 4.

מקטע 5 –

נציגי עיריית חיפה מסרו כי הוגשה לוועדה המחוזית תכנית לייבוש הקטע הנדרש לצורך מימוש הזכויות המוקנות מכוח תכנית מאושרת במקום. לטענת נציגי העירייה, מיקום מעגנה בחוף המערבי אינו מתאים ואינו ישים כלכלית, כפי שציינו כל המומחים. מתנגדים למיקום מעגנה במקום, שפירושה נגיסה בחופי הרחצה של העיר.



משרד הפנים מינהל התכנון המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מתכנן המחוז תומך בסימון מעגנה מול מגדלי חוף הכרמל. מדובר באזור מופר בעל נגישות גבוהה, שניתן לפתחו על ידי יזמים פרטיים. נציגת המשרד לאיכה"ס סבורה כי יש לבדוק אופציה של הפחתה או ניווד זכויות הבניה הקיימות במקום ופיזורן לאורך החוף. נציגי החל"ט טענו כי הם מתנגדים להקמת מעגנה בחוף כרמל מאחר וזו עלולה לפגוע בשמורת שיקמונה.

כמו כן, סבורים נציגי החל"ט כי יש לאגם זכויות בניה מחוף כרמל עם מתחם מש"א, הסמוך, גם במחיר של בניה לגובה. נציג רט"ג מתנגד להקמת מרינה במקום.

מקטע 6 –

מתכנן המחוז סבור כי אין מקום לפיתוח תיירותי בהיקף המוצע בתכנית. תומך בפיתוח מתון יותר של טיילת וחופי רחצה עם שימושים תומכים, אך לא מעבר לכך. נציגי החל"ט מתנגדים לפיתוח מלונאי באזור, מערבית לדרך מס' 2, במנותק מהמרקם העירוני של חיפה; מציעים לסמן שטח לתיירות מזרחית לכביש. נציגי טירת הכרמל טענו כי יש להפחית בהדרגה את אינטנסיביות הפיתוח ממוקד התיירות ונופש המשותף עם חיפה לקראת המגע עם שמורת הטבע מדרום לתחום התכנית. ביטול המיזם התיירותי, כפי שהוצע בדיון, פירושו פגיעה כלכלית קשה לטירת הכרמל ופגיעה ביכולתה לתחזק את חופי הרחצה עבור הציבור הרחב. נציג רט"ג ביקש להטמיע בתכנית את ממצאי סקר אתרי המורשת המפורט, שנעשה לאזור. כמו כן מציע להעתיק את מוקד התיירות מזרחית לדרך מס' 2.

מיקום המעגנה –

נציגי עיריית חיפה הבהירו כי המעגנה הקיימת (נמל הדיג) תתפנה בטווח זמן של שמונה עד עשר שנים ולכן הכרחי לאשר מיקום חלופי למעגנה כבר היום. גודל סביר של מעגנה, עפ"י בדיקת מינהל הספנות, הוא 800 עד 1000 סירות.

נציג מינהל הספנות מסר כי תחזית הגידול בביקוש לשטחי עגינה היא בין חמישה לשבעה אחוזים לשנה. לפיכך, בעוד כ- 10 שנים תידרש לעיר חיפה מעגנה לכ- 800 כלי שיט.

מתכנן המחוז הציג את עמדתו, לפיה יש לעגן בתכנית מספר אופציות שיאפשרו "סל מקומות עגינה" ולא לדון במיקום ספציפי למעגנה. לעניין מיקום מעגנה בחוף המערבי, סבור שיש לשמרה כאופציה גם אם היא אינה מתאימה לעגינה בכל ימות השנה, כפי שטוענים המומחים.

נציגי החברה להגנת הטבע טענו כי אופציית נמל הקישון אינה בטלה עם הקמת שלב ב' של נמל 'כרמל א'. ניתן באמצעים טכנולוגיים מסוימים ליצור ממשק בין סירות קטנות וגדולות במקום.

לדברי נציגת משרד התחבורה ישנה סכנה בטיחותית במיקום מעגנה בתחום הנמל המערבי. לטענתה, אין "לגזור" שטחים מתוך הנמל שהוא משאב לאומי ונמצא כיום לפני הרחבה.

נציגת משרד התיירות הבהירה כי למעגנה אין תרומה בתוספת למספר התיירים.



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

עורך התכנית ממליץ להותיר שלושה עוגנים בתחום התכנית: בנמל המערבי, באזור בת גלים (מיקום מדויק ייקבע בתכנית מפורטת) ובחוף כרמל.

נושאים כלליים –

נטען, כי לצד הענקת סל זכויות לרשויות המקומיות בתחום התכנית יש להטיל גם סל חובות נלווה, לפיו יש לקשור בין הפרויקטים המניבים ובין פיתוח ואחזקת השימושים הציבוריים של הטיילת, הפארקים וחופי הרחצה.

הוחלט:

הולנת"ע, ביושבה כועדת היגוי לתמ"א/13- שינוי מס' 3 'חופי חיפה וטירת הכרמל', לאחר שהוצגה בפניה התכנית, לאחר ששמעה את הערות מתכנן התכנית, הערות מתכנן המחוז, הערות נציגי הרשויות המקומיות והערות נציגי הציבור, לאחר שדנה בהן ובתכנית ומתוך הכרה בחשיבות השלמת התכנית ואישורה בהקדם, מנחה את עורכי התכנית לערוך את השינויים הבאים:

1. מרחב החוף שבין מבנה הקזינו והנמל המערבי (מקטע 1 וחלק ממקטע 2) יסומן בפולגון וייקבע כתחום חיפוש למיקום מעגנה/ות. מיקום המעגנה/ות ייקבע בתכנית מתאר מקומית. המיקום שייקבע יתחשב, ככל הניתן, בערכי טבע, נוף ומורשת, ובתרומתו לפיתוח חזית ים עירונית והשתלבות המעגנה/ות בפעילות הימית באזור.
2. בכל תחום התוכנית לא יסומנו בתשריט 'עוגנים' והוראותיה יתוקנו בהתאם.
3. במקטע 6 יסומן מוקד תיירותי ממערב לדרך מס' 2 ומצפון לאתר הארכיאולוגי. באזור זה לא יותר אכסון מלונאי.
4. במקטע 6, מזרחית לדרך מס' 2, ובמלבן הדרומי של מקטע 5, מדרום לקו המרוסק המסומן בנספח מס' 1, יסומן סימבול של אכסון תיירותי ויקבע בהוראות התכנית כי 30% משטח הקרקע באזור יוקצה עבור שימוש תיירותי.
5. במסגרת התכנית, יגבש צוות התכנון, בשיתוף הועדה המחוזית חיפה, פתרון למחלף אלנבי ויביאוהו בפני ועדת ההיגוי.
6. השטח המוגדר כתחום שיקום/הרחבת חוף הים במקטעים 5 ו-6 יוגדר כאזור בו ניתן יהיה להקים מבנים ימיים קלים להגנה ושיקום קו החוף.

- ועדת ההיגוי פונה למועצה הארצית וממליצה להרחיב את תחום שינוי מס' 3 לתמ"א/13 כך שיכלול את שטח הנמל המערבי (מקטע 1) ואת שטח 'פארק הרכס' (מקטע 3).
- ועדת ההיגוי ממליצה כי המועצה הארצית תבחן ותקבע את הדרך המתאימה לשמוע את עמדת הציבור לתכנית בשלב העברתה להערות הועדות המחוזיות.
- ועדת ההיגוי מאמצת את רעיון הקמת טיילת חוף רציפה ופתוחה לקהל הרחב, משדרות בן גוריון ועד גבול התכנית הדרומי ורואה בה מרכיב מרכזי בתכנית.
- אם וכאשר יבשלו התנאים, ויובאו בפניה מיקומים חלופיים או נוספים למיקום מעגנה, תשקול המועצה הארצית לאשרם כשינוי נוסף לתמ"א/13.



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

- נציגת משרד התחבורה מסתייגת מההחלטה על סימון שטח הנמל המערבי כחלק מתחום חיפוש למיקום מעגנה/ות.
- נציגת משרד התיירות מסתייגת מההחלטה בדבר ביטול אכסון תיירותי ממערב לדרך מס' 2 במקטע 6 (מול טירת כרמל).

3. ג/ 12877 : שכונת מגורים צפון מזרחית – נהריה

בפני החברים הוקראה החלטת הוולנט"ע מיום 12.7.05 :
"הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה טענות יזמי התכנית ומתכנניה, ועמדת משרד התחבורה לסוגיות התחבורתיות, מחליטה : לשוב ולדון בבקשת הוועדה המחוזית בעוד כחודש וחצי, במהלכו ינסו הצדדים להגיע לתיאומים הנדרשים לקידום התכנית"....

גדעון ירושלמי – מתכנן התכנית :

1. בתקופת הזמן שניתנה לנו טיפלנו בנושא מול מע"צ ומול משרד התחבורה. הפתרון שהושג הינו שילוב שתלוי במערכת הכבישים הארצית והמקומית ותלוי בקו של מסילת ברזל שמתקרבת לכביש מס' 4. בשבוע שעבר התקיימה ישיבה של הוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית והוחלט שלא לגרוע את כביש מס' 2 ועל כן עלינו להתייחס לכביש מס' 4 לא רק ככביש עירוני. לנושא נמצא פתרון – תכנון השכונות והכביש במפלסים שונים.
2. נתבקשנו להכין בדיקה תחבורתית בצומת כברי ובגעתון (עקב תוספת אוכלוסיה) למערכת שיכולה לשאת את עצמה. מדובר בתוספת של 2,500 יח"ד. הבדיקה טרם הסתיימה.
3. תוכננו חיבורים בין השכונות.

אורן מרגלית :

עפ"י תמ"א/23/15 – המסילה הקיימת מסומנת לביטול ומסומנת רצועה לתכנון לאורך דרך מס' 4.
רכבת ישראל מתנגדת לצמצום הרצועה לתכנון באזור. המסילה אמורה לעבור לאורך דרך מס' 4 בתוך העיר. באזור של שכונת גבעת טרומפלדור הרכבת מתכננת תחנה. בסמכות המועצה הארצית להקטין את רוחב הרצועה לתכנון (סעיף 9.4 בתמ"א/23/9).



משרד הפנים מינהל התכנון

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

הועלו מס' פתרונוט לסוגיות הרצועה לתכנון:

1. צמצום הרצועה לתכנון.
2. שמירת מלוא רוחב הרצועה לתכנון והוצאת חלק מהשכונות מהתכנית.
3. קביעת תנאים לאישור התכנית עפ"י בקשות רכבת ישראל.
4. שמירת הרצועה לתכנון לתקופה של כ- 3-4 שנים.

אורן מרגלית:

תמ"א/3 – ההקלות הנדרשות:

- * בתחום רצועה לתכנון של דרך מס' 2 מוצע אזור למוסדות ציבור – אין מניעה לאשר יעוד קרקע זה בתחום הרצועה לתכנון.
- * דרך מס' 4 – נדרשת הקטנת קו הבניין ל-50 מ' מציר הדרך.
- * דרך ראשית מס' 89 : 25 מ' מציר הדרך לדרך מקומית מס' 8, 40 מ' לדרך משולבת מס' 10 ו-50 מ' לשאר יעודי הקרקע.
- * בתחום השצ"פים מסומנים מגוון שימושים – יש לנסח סעיף מגבלות בהתאם לתמ"א/3.

הוחלט:

תמ"א/23

1. בתחום התכנית, תישמר הרצועה לתכנון למלוא רוחבה, במשך שלוש שנים. אם בתום פרק הזמן הזה, לא תציג רכבת ישראל תכנית המצדיקה שמירת הרצועה לתכנון, תצומצם הרצועה לתכנון כך שקו הבנין 50 מ' מציר דרך ראשית מס' 4 יהווה את גבולה המזרחי של הרצועה לתכנון.
2. בהוראות התכנית ייקבע כי בתחום הרצועה לתכנון תיאסר כל בניה, לרבות חניה ולמעט לצורך סלילת דרכים המסומנות בתשריט.

תמ"א/3

1. לאשר בהתאם לסעיף 6. ד. (3) להוראות תמ"א/3 / 80, אזור למוסדות צבור, בתחום הרצועה לתכנון של דרך ראשית מס' 2.
2. בתום שלוש שנים ובהתאם להתניה שבסעיף 1 שלעיל, יעמוד קו הבנין מציר דרך ראשית מס' 4 על 50 מ' (25 מ' משפת הדרך).
3. לאשר להקלה לקו בנין 50 מ' מציר דרך ראשית מס' 89 כלהלן:
 - 25 מ' לדרך מקומיות מס' 8 (0 מ' משפת הדרך), בהתאם למסומן בנספח התנועה שהוצג בישיבה.
 - 40 מ' לדרך משולבת מס' 10 (25 מ' משפת הדרך), בהתאם לתשריט שהוצג בישיבה.
 - 50 מ' לשאר יעודי הקרקע (25 מ' משפת הדרך).



משרד הפנים מינהל התכנון

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

4. בהוראות התכנית יקבע כי בתחום שבין קצה קו הבנין וקצה רצועת דרכים ראשיות מס' 4-89 תיאסר כל בניה לרבות חניה ולמעט לצורך סלילת דרכים המסומנות בתשריט.

עד אישור הפרוטוקול תהיה שהות למע"צ להעביר הסתייגות מנומקת.

הערה: נציגת משרד התחבורה מתנגדת להחלטה.

4. תמ"א/37/א/2 : תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת למערכת הולכה מכלול ימי.

מטרת הדיון: במשך דיון בהערות הועדות המחוזיות לתמ"א/37/א/2 בהמשך לשיבת ולנת"ע מס' 238 מיום 22.6.04.

מנהלת תחום תשתיות במינהל התכנון, הגב' מיכל איתן, הציגה את הרקע לדיון: הדיון הינו דיון שלישי בהערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור ובו נדרשת קבלת

החלטות בנושאים שטרם הוחלט בהם והם:

1. מעבר צינור הגז ברצועת התשתיות והגדלת קו הבנין סמוך לקטע הכניסה לתחנת הכוח של חיפה מ- 10 מטרים ל- 15 מטרים.
2. שינוי התוואי הימי – עקיפת אזורי העגינה בהתאם לבקשת מינהל הספנות וחני"י.
3. הסטת תוואי הגז צפונה מרצועת התשתיות בקטע החצייה של הקישון.
4. מיקום תחנת הגז החופית בחיפה.
5. הגדלת הקו כחול של התכנית כך שיכלול גם את שטח תחנת הכוח בהסכמת חח"י.

מתכנן התכנית, מר סתו אברהם, הציג את תכנית קו הגז והשינויים המוצעים בה בקטע הימי מצפון לאזור דור, המאושר, ועד חיפה:

התוואי הימי המוצע הוארך בשמונה ק"מ לשם עקיפת אזורי העגינה במפרץ. מינהל הספנות התנגד לתוואי הקודם, שחצה בין שני אזורי עגינה.

בתוואי החוף ישנו חיבור לתחנה היבשתית וממנה יעבור צינור הגז בתוך רצועת התשתיות של תש"ן, למעט בקטע החצייה של הקישון, והמשכו עד לתחנת הכוח של חיפה, כפי שנקבע בהחלטת הולנת"ע הקודמת.

על מנת לאפשר את הפעלת המערכת במצב, בו יקדים קו הגז הימי את הקו היבשתי ולא תוקם התחנה במקום המוצע, יש צורך בהגדלת קוטר הצינור בקטע המתחבר לתחנת הכוח. לצורך כך מבוקשת הגדלת קו הבנין מ- 10 מטרים ל- 15 מטרים בקטע זה.



משרד הפנים מינהל התכנון

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

נושא נוסף, שלגביו התקבלו הערות, הוא מיקום התחנה החופית. בדיון הקודם הוצגו חלופות למיקום אך התבקשה בדיקה נוספת ותיאום בין הגורמים השונים ובדיקת התכנות למיקום התחנה בשטח מספנות ישראל, או בשטח חיפה כימיקלים או בשטח תחנת הכוח של חיפה. שלושת האפשרויות נפסלו מנימוקים של מחסור בשטח, בטיחות ואי ישימות הנדסית. מוצע, בהסכמת חח"י, להגדיל את תחום התכנית כך שתכלול את תחנת הכוח של חיפה, לצורך מיקום תחנת גז בשטח תחנת הכוח.

נציגת מינהל התכנון מסרה כי לאור בדיקה משפטית נדרשת העברת השינוי בתוואי הימי להערות הועדות המחוזית והשגות הציבור.

נציגת משרד התשתיות בועדה, הגב' ירדנה פלאוט, ציינה כי הושג סיכום עם חנ"י לפיו, על מנת לאפשר מיקום תוואי הגז המוצע בתחום רצועת התשתיות של תש"ן לאורך דרך משה דיין תאפשר חנ"י בעתיד, לכשתידרש העברתם של קווי דלק נוספים, מיקום צינורות דלק בשטחיה.

כמו כן, נרשמה הודעת נציגת חנ"י כי אופן מעבר צינור הגז וקווי הבניין המוצעים בקטע רצועת התשתיות מקובלים על חנ"י

נציגי המשרד לאיכה"ס טענו כי מכיוון שהתוואי הימי אושר עד אזור דור לא הושלם התסקיר ההשפעה על הסביבה בקטע מדור ועד חיפה ונדרשת השלמתו כעת. כמו כן, טענה נציגת ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה כי לא נבחנו ההיבטים הסביבתיים של שינוי התוואי הימי.

הוחלט:

הולנת"ע, לאחר ששמעה את מתכנני התכנית, את עמדת חח"י, את עמדת חנ"י, נציגי עיריית חיפה, עמדת מתכנן המחוז ולאחר שדנה בהערות ובהשגות שהוגשו לתכנית מחליטה לאמץ את טבלת ההחלטות המצורפת כנספח מס' 2 לפרוטוקול בתיקון הבא:

1. מינהל התכנון, בשיתוף המשרד לאיכה"ס, יבחן את הצורך בהשלמת המסמכים הסביבתיים המצורפים לתכנית וחוו"ד המשרד לאיכה"ס להם.

נציג המשרד לאיכה"ס ונציגת ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה מסתייגים מההחלטה על מיקום התחנה החופית בתחום 100 מטרים מחוף הים.



משרד הפנים מינהל התכנון

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

תמ"א/10/א/4 : תכנית מתאר ארצית (חלקית) - תחנת הכח חיפה

.5

מטרת הדין: דיון בבקשת ועדת העורכים לדון מחדש בדרישת המועצה הארצית לערוך סקר סיכונים בריאותיים.

בעבר, נדרשה חברת החשמל, במסגרת ההנחיות לתסקיר ההשפעה על הסביבה, לבצע סקר סיכונים בריאותיים עקב רגישות האזור וכמות המזהמים בו. המשרד לאיכה"ס דרש שהפעלת תחנת הכוח בחיפה תהיה בגז טבעי בלבד. מכיוון שחח"י סרבה להתחייב על כך הועלתה הדרישה לביצוע סקר סיכונים בריאותיים. כיום, לאחר חתימת הסכם עם ספק גז טבעי נוסף, שמאפשר את הפעלת חיפה ג' והמחז"מים באתר חיפה בגז טבעי בלבד, סוכמו עקרונות להפעלת תחנת הכוח חיפה על ידי המשרד לאיכה"ס, משרד התשתיות וחח"י. בהתאם לסיכום תחל הפחתת פליטות מזהמים עוד טרם הגעת הגז הטבעי לתחנת הכוח בחיפה. לפיכך, מבקשת ועדת עורכי תמ"א/10 להסיר את הדרישה לביצוע סקר סיכונים בריאותיים מאחר והפעלת חיפה ג' ושתי יחידות של מחז"מים יופעלו בגז טבעי למעט מקרים של תקלות במערכת הולכת הגז הטבעי ובשעת חירום ביטחונית בלבד.

לדברי מתכנן המחוז, לאחרונה אושרה הכנת סקר דומה לבז"ן, כך שהדבר הוא בר ביצוע. לדבריו, עמדת חח"י נובעת מההשלכות הציבוריות של עריכת הסקר וישנה תחושה של "שיפור עמדות" למרות הסכמות שהושגו בעבר.

מנגד, טענו נציגי חח"י כי ההנחיות שניתנו לעריכת סקר הסיכונים הבריאותיים אינן מתאימות לתחנת כוח. במקרה שלפנינו מדובר, ככל הנראה, בסקר הנדרש לרישוי מתקני שריפה של פסולת מסוכנת. לטענתם, מהות הסקר, נחיצותו ומרכיביו אינם ברורים.

בכוונת חח"י להפחית את פליטות המזהמים באזור. בהתאם לסיכום עם המשרד לאיכה"ס ומשרד התשתיות תחנת חיפה ג' תופעל בגז טבעי ואילו הפעלת תחנת חיפה ב' תצומצם בהדרגה על להפסקה מחולטת של פעילותה ביולי 2008. אישור התכנית יפחית משמעותית את פליטת המזהמים, עובדה המייתרת את הדרישה לסקר סיכונים בריאותיים.

נציג המשרד לאיכה"ס מסר כי יש נכונות להסיר את הדרישה לסקר בתנאי של הצגת התחייבות חד משמעית של חח"י להפעלת תחנת הכוח בגז טבעי בלבד. לדבריו, הסקר הנדרש מחח"י שונה מזה הנעשה כיום לבז"ן. כיוון שתוקף ההנחיות לתסקיר פגו, יש לשוב למועצה הארצית ולחדשן.

נציג משרד הבריאות קבל על העובדה כי חח"י התעלמה מהוראת המועצה הארצית וגיבשה את הסיכום הנזכר לעיל ללא ידיעת משרד הבריאות. עומד על כך שיעשה סקר בדומה לסקר שעושה בז"ן בשינויים הנדרשים. כמו כן, הפנה נציג משרד הבריאות את תשומת לב חברי הועדה כי יתכן ויש להסיר את חח"י מחברותה בוועדת עורכי תמ"א/10.



משרד הפנים מינהל התכנון

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

נציג הקואליציה לבריאות הציבור הבהיר כי לאור כמות פליטות מזהמי האוויר באזור מפרץ חיפה, יש להקפיד על עריכת סקר סיכונים בריאותיים.

נציגת עיריית חיפה העלתה את הסתייגותה מהסרת הדרישה לביצוע סקר סיכונים בריאותיים לאור רמות זיהום האוויר במפרץ חיפה ובקשה להקפיד כי נציגי העירייה יוזמנו לדיוני ועדת עורכי תמ"א/10 בתחנת הכוח חיפה.

הוחלט:

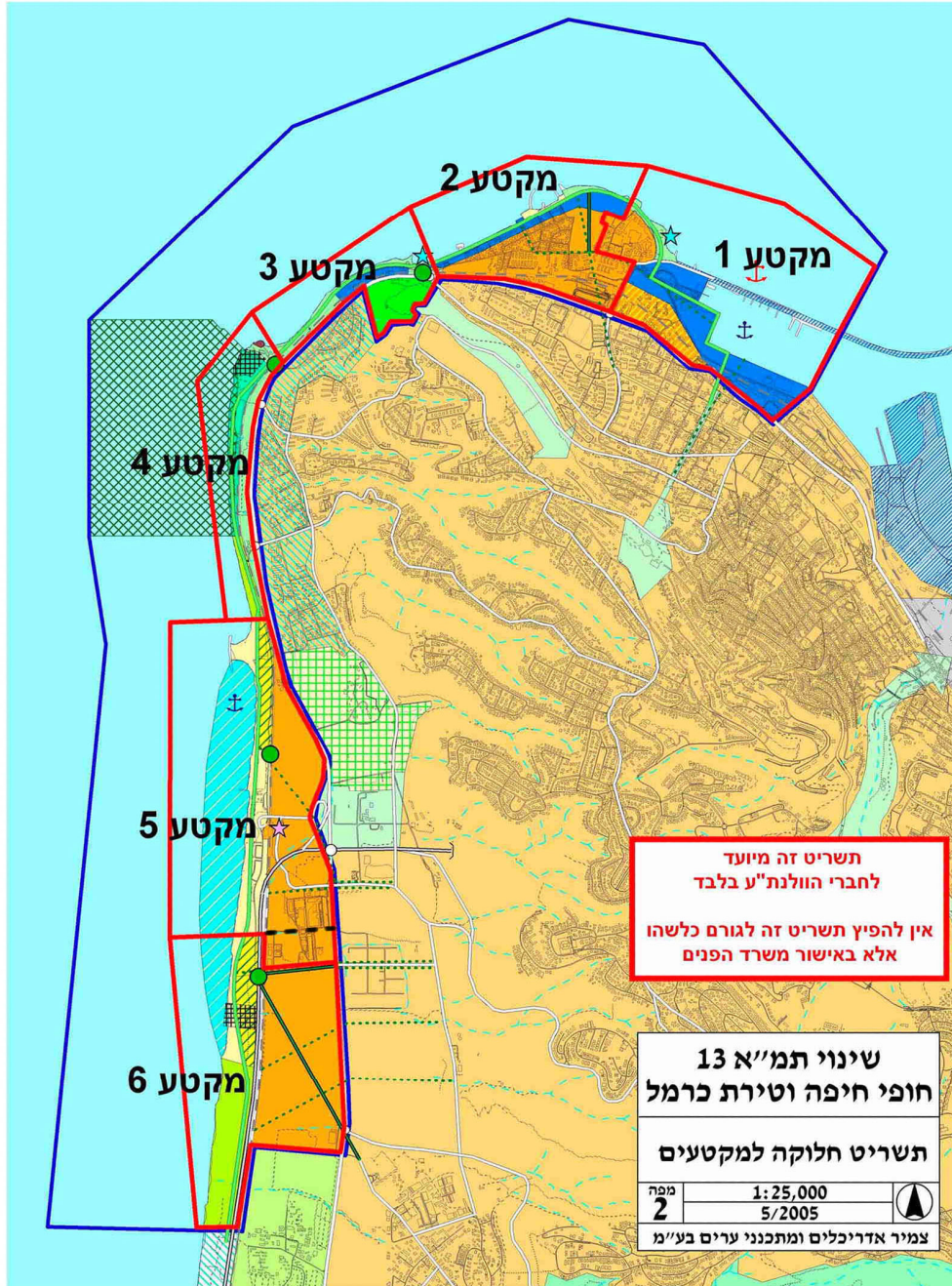
הועדה, לאחר ששמעה את נציגי חח"י, נציגי הקואליציה לבריאות הציבור ועמדת מתכנן המחוז ולאחר שדנה בבקשת ועדת העורכים, מחליטה כי עד למועד הדיון במועצה הארצית בהארכת תוקף ההנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה תעשה על ידי המשרד לאיכה"ס בדיקה מחודשת של ההנחיות בשיתוף משרד הבריאות ומשרד התשתיות. ההנחיות יכללו, בין היתר, את ההסכמות המשותפות למשרד לאיכה"ס, משרד התשתיות וחח"י מיום 21.9.05 לעניין צמצום פליטות מזהמי האוויר והקטנת הסיכון הבריאותי לאוכלוסייה מתחנת הכוח חיפה.

ההנחיות המעודכנות יוצגו בפני המועצה הארצית בדיוניה בהארכת תוקף ההנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה.

נספח מס' 1



משרד הפנים מינהל התכנון
 המועצה הארצית לתכנון ולבנייה





משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

נספח מס' 2

הגוף המעיר	הערה	החלטת הוולנת"ע מיום 26.11.02 החלטות ביניים	החלטת הוולנת"ע מיום 22.6.04	הוחלט
תש"ן	קטע צומת מעגן הדיג – קישון – תחנת הכוח חח"י בחוף שמן – תש"ן סיכמה עם משרד התשתיות כי הצינור יונח מדרום ומחוץ לרצועת IPC. ואולם אם לא יתאפשר הדבר, יימצא פתרון לנושא על פי קביעת משנה למנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות, באופן שלא תיפגע אפשרות תש"ן להניח צינורות דלק נוספים ברצועה.	נמסר לוועדה על ידי משרד התשתיות שהתאום למעבר הצנרת בסמוך לקטע זה עדיין לא הושלם, תוצאות התיאומים יוצגו לוועדה במסגרת המשך דיוניה בהערות ביחס למקטע חיפה, ראה החלטה כללית מס' 3.	מעבר התואי באזור זה יהיה בתחום רצועת התשתיות בקטע שבין רני"ר לצנרת קצא"א. יצורף חתך לקטע זה.	הוולנת"ע רושמת לפניה את הסכמתה העקרונית של חנ"י למתן אפשרות למעבר קווי תש"ן נוספים שיידרשו בעתיד לחיבור קרקעות הצפון השטחה. לאור הסכמה זו מאשררת הוולנת"ע את החלטתה מיום 22.6.04. קווי הבניין של הצינור בקטע מצומת מעגן הדיג ועד תחנת הכוח יוגדלו מ 10 מ' ל 15 מ' על מנת לאפשר הקמת תחנת גז בשטח תחנת הכוח חיפה. ראה תשובה להערת חל"ט. הוצג מעבר קו הגז באזור חציית הקישון באופן שחורג מתחום



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

<p>הרצועה לתכנון.</p>				
<p>לדחות את ההערה. נבחנו חלופות למיקום התחנה שהוצעו בשטח מספנות ישראל ומסוף הכימיקלים ונמצאו לא ישימות בשל אי קיום שטח מתאים בשטח מספנות ישראל וקרבה לחומרים מסוכנים בשטח מסוף הכימיקלים. מבחינת החלופות שנערכה עולה כי מיקום התחנה כמסומן בתכנית הנו המיקום המועדף. נבחנה גם הצעת לשכת התכנון למיקום התחנה בשטח תחנת הכוח חיפה. יובהר כי התחנה משמשת כתחנת קצה לתוואי הימי ויש עדיפות (משיקולים בטיחותיים) למקמה קרוב ככל הניתן למקום הנחיתה מהחוף. כמו כן קיימות בעיות הנדסיות להעברת צנרת בקוטר הנדרש</p>	<p>לקבל את ההערה. צוות התכנון, מנהל התכנון ולשכת התכנון המחוזית יערכו תיאום נוסף לגבי מיקום התחנה ויביאו תוצאות התיאום בפני הולנת"ע.</p>	<p>יצוין כי נבחנו מספר חלופות למיקום תחנת הקבלה ונמצא כי אף אחת מהן אינה ישימה. המיקום הנוכחי עונה על הצרכים ההנדסיים של המערכת ואינו מהווה מפגע. כל החלופות המזרחיות יותר מצויות בשטח המיועד בתמ"מ לאזור תעסוקה מטרופוליני, שמטיל אילוצים חמורים על מיקום תחנת הקבלה. ככל שיש מקום זמין ואפשרי כעת הוא ייבחן לקראת הדיון הבא במקטע חיפה.</p>	<p>תחנה חופית חיפה – יש לבחון חלופות שאינן בתחום 100 מ' האסורים לבנייה בתמ"מ/א/13, מיקום התחנה בחצר האחורית המוזנחת של מפעל אינה עילה למיקום, יש לבחון זאת בראיה ארוכת טווח. - הערת נציגת עיריית חיפה שנשמעה בדיון ביום 22.6.04 – המיקום המועדף לתחנת הגז הוא בשטח מספנות ישראל או במסוף הכימיקלים. - הערת נציג מעהב"ט שנשמעה בדיון ביום 22.6.04 – תחנת הגז נמצאת במשפך שדה התעופה ובאזור עתיר סיכונים.</p>	<p>חל"ט</p>



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

<p>על לתחנת הכוח. בנוסף, משמשת התחנה כתחנת חלוקה ומיקומה בשטח תחנת הכוח לא ייתן מענה אופטימלי לצרכנים באזור. עם זאת על מנת לאפשר הכללת מרכיבים נוספים של תחנת הגז בתחום תחנת הכוח חיפה, באם יתעורר צורך תפעולי בכך, יכלל שטח תחנת הכוח חיפה בקו הכחול של התכנית על פי סימון שיועבר על ידי חח"י וקווי הבניין של הצינור המוביל לתחנה יוגדלו, כאמור בתשובה להערת תש"ן. לגבי הבקשה לבחון חלופות למיקום התחנה שלא בתחום ה 100 מ' – הוחלט לדחות את הבקשה. התחנה ממוקמת בשטח מתקנים תעשייתיים מופר (שטח חברת סולל בונה) ולא בשטח חוף פתוח. המיקום</p>				
--	--	--	--	--



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

<p>בקצה המגרש מצמצם את הפגיעה בשטח סולל בונה. יצויין כי מיקום התחנה צמוד לרצועת תשתיות קיימת. לטענה כי התחנה נמצאת במשפך שדה התעופה – הנושא נבדק. מיקום התחנה נקבע באופן שלא יחפוץ את המשפך.</p>				
<p>מעבר הצינור בשטחי עגינה תואם בשנית עם רנ"ר ומינהל הספנות. במסגרת תאום זה התקבלה דרישת מינהל הספנות לשנות את תוואי הצינור כך שיעבור צפונית (במרחק רב יותר מהחוף) לתוואי בתכנית.</p> <p>התוואי המוצע נבדק ונמצא כי הוא מאריך את התוואי בכ 8 ק"מ ובשל כך גדלות עלויות הקמת הקו. במעבר הקו על פי המבוקש אין</p>	<p>1. מעבר הצינור בשטחי עגינה יתואם שוב עם רנ"ר ומנהל הספנות על מנת לוודא שהתוואי יעבור שלא בשטחי עגינה.</p> <p>2. מובהר כי אין מיגון מוחלט בפני עגינה ולכן אין מקום להוראות לעניין זה. ההתוויה תבוצע כך שימנע ככל שניתן מעבר בחפיפה לשטחי עגינה.</p>		<p>1. קיים חשש לבטיחות הצינור עקב דיג מכמורת. 2. יש למגן את הצינור באזורי עגינה.</p>	<p>הערות נציג מנהל הספנות (נמסרו במהלך הישיבה מיום 22.6.04</p>



משרד הפנים מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

<p>משום הגדלת הפגיעה הסביבתית. הוחלט לשנות את התוואי כפי שהוצג בישיבה ולאפשר למי שעשוי להיפגע מהשינוי להעיר הערותיו/ להשיג השגותיו בתוך 45 יום מפרסום התכנית.</p>				
---	--	--	--	--