

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

י"ג/איר/תשס"ה

22/05/2005

חת. 2005-1144

לכבוד:

גורי קרביץ - אגף היזום והפיתוח, החברה לפיתוח קיסריה
יגאל צמיר, צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
אינג' מריאן ברוק - מפקח על התעבורה חיפה צפון, משרד התעבורה
גבי נורית שטורף - ס.מנהל מחוז, איכות הסביבה
מנחם טל, משרד הבריאות
מר יגאל ויינר, רשות הטבע והגנים מחוז צפון
מר כמיל סארי - ארכיאולוג מחוז חיפה
מר צבי אלדס - סגן מנהל מחלקת תשתית, חברת חשמל לישראל
אדריכלית חווה ארליך - אדריכלית, ועדה מקומית שומרון
רחל שלם - מהנדסת ועדה מקומית חוף הכרמל
מר כרמל סלע - ראש המועצה, חוף כרמל
אינג' משה עובד - מנהל אגף בכיר לתכנון מוקדם, מע"ץ ראשי
מר גילי אמיר, קיבוץ שדות ים
חווה להב, החברה להגנת הטבע
מר דני אייכל - יו"ר ועד קיסריה
יעקוב גיורבאן - מהנדס מועצה מקומי ג'סר אל זרקא
סמואל אפלפלד, מהנדס עיריית אור עקיבא
משה צימרמן - נציג משרד התיירות, משרד התיירות
גבי יעל בורובסקי - מתכנתת מחוז חיפה, מנהל מקרקעי ישראל
גבי רחל שטיינר - מנהלת תחום מיפוי ותכנון, משרד החינוך
מר אהוד יוסטמן - מנהל אגף תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות
אדר' אדם קולמן - מתכנן מחוז
גבי ליאת פלד - סגנית מתכנן מחוז חיפה
גבי הדר סלע - ראש ענף (בודקת תוכניות)

רשם:

גבי רות שוורץ, ראש ענף (בודק תוכניות)

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

סיכום ישיבה בנושא: ועדת היגוי מס' 1 בתכנית המתאר קיסריה בתאריך 02.05.05

סימוכין:

מטרת הדיון: הצגת חזון התכנית מטרות ויעדים ותיאור וניתוח המצב הסטטוטורי הקיים.

מתכנן המחוז:

- מציג את המניעים והתהליכים שקדמו להכנת תכנית המתאר, הכוללים את החלטת הועדה המחוזית בתכנית האב של קיסריה.
- מציג את המניעים התכנוניים העומדים מאחורי קביעת הקו הכחול של התכנית, כפי שנקבע בהחלטת הועדה המחוזית בתכנית האב. הקו הכחול של התכנית כולל את היישוב קיסריה והשטחים שממערב לכביש 2.
- מציג את המישורים השונים בו מתקיים הדיון בתכנית המתאר: א. ועדת עבודה המונה צוות מצומצם הכולל את נציגי החברה לפיתוח קיסריה, מהנדסת הועדה המקומית חוף הכרמל, מנהל אגף תכניות מתאר מקומיות ומפורטות ונציגי לשכת התכנון. ב. ועדת ההיגוי הכוללת נציגות רחבה של גופים שונים.
- נציגת החברה להגנת הטבע גב' ח. להב על פי בקשתה תיכלל כחברה בוועדת ההיגוי.

אדר' י. צמיר מציג את החזון של התכנית המטרות והיעדים שלה, מתאר ומנתח את המצב הסטטוטורי הקיים.

נקודות שעלו במהלך הסקירה:

- יעד האוכלוסייה בתמ"א 35
- נציג מנהל התכנון העלה את אפשרות הגמישות מיעד האוכלוסייה כקבוע בתמ"א 35. סוכם כי הנושא ייבדק ע"י לשכת התכנון.
- תכנית עבודה לשיתוף הציבור:
- יוזמי התכנית נדרשו להכין תכנית לשיתוף הציבור, בשיתוף עם מועצה אזורית חוף הכרמל אשר תתייחס בין היתר לאופי תהליכי ידוע הציבור והמשוב שלהם. לשכת התכנון שלחה כדוגמא תכנית לשיתוף הציבור, כפי שגובשה בתכנית בקעת הנדיב.
- התכנית לשיתוף הציבור, כפי שהוצגה במהלך הישיבה אינה מספקת, מאחר והיא

עמוד 2 מתוך 9

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה לשכת התכנון המחוזית

חלקית בלבד ומתייחסת אך ורק למדיום האינטרנט.

- סוכם כי יש להציג בועדת העורכים מסמך כתוב של תכנית לשיתוף ציבור. התכנית תהיה כוללת: תתייחס לאפשרויות רחבות יותר של יידוע תושבי קיסריה בשלבים השונים של התכנית ואופן קבלת המשוב.

בתום ההצגה התקיים סבב הערות של נציגי הגופים השונים.
תמצית ההערות מפורטת להלן:

מר ג. קרביץ, נציג החברה לפיתוח קיסריה

- הסבר קצר על קרן קיסריה ומטרותיה.
- לא נותרו מגרשים זמינים לשיווק בקיסריה.
- יש צורך בפיתוח היישוב ע"מ לשמור על ערך הנכסים של החברה ושל התושבים.

נציג משרד הבריאות, מר מנחם טל:

- האם התכנית מתייחסת לשטח שימור משאבי מים (ממזרח לכביש מס' 2). מתכנן המחוז בתשובה: התכנית אינה כוללת את השטחים ממזרח לכביש מס' 2 ולכן אינה מתייחסת לאותם שטחים של שימור מים.

נציג רשות העתיקות, מר כמיל סארי:

- מפאת חשיבותה ההיסטורית והארכיאולוגית של קיסריה, רשות העתיקות בהתייעצות עם גופים נוספים גיבשה מדיניות תכנון לקיסריה. מציג בתמציתיות את העקרונות של המדיניות. נציג החפ"ק מודיע על הסתייגות החברה.
- סוכם שהמסמך יופץ ע"י רשות העתיקות לכל חברי ועדת ההיגוי וכי במועד הסיוור בקיסריה המסמך יוצג בשטח. במקביל יופץ מסמך התגובה של החפ"ק.

נציג ועד תושבי קיסריה מר גבי שחטמן:

- צביון היישוב ואופיו הם המייחדים את היישוב.
- יש צורך בשיתוף הציבור, במיוחד במצב בו יזם התכנית הוא גוף בעל אינטרס נדלני/קרקעי שאינו תמיד עולה בקנה מידה עם רצונות התושבים.
- תושבי קיסריה רוצים בהמשך פיתוח היישוב, אך אופן הפיתוח אינו תמיד תואם את רצונות ומטרות החברה לפיתוח קיסריה.

עמוד 3 מתוך 9

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה

לשכת התכנון המחוזית

נציג המועצה המקומית ג'סר אל אזרקא מר יעקוב ג'ובראן מהנדס המועצה:

- נושא המערכת התחבורתית של ג'סר אל זרקא והממשק בינה לבין היישוב קיסריה מצוי בסדר עדיפויות עליון מבחינת חשיבותו ליישוב ג'סר אל זרקא.
- ליישוב ג'סר אל זרקא בעיות תחבורתיות, לא מובנת התנגדות קיסריה למחלף ולדרך העוקפת את היישוב לאורך הסוללה (בין קיסריה לבין ג'סר).
- מבקש לדון בנושא הסוללה, יוצגו חלופות לסוללה.
- פיתוח ומיזמים משותפים ביחס לתעסוקה/ שטחי ספורט בין ג'סר אל זרקא לבין קיסריה.

נציגי מנהל התכנון

מר אהוד יוסטמן:

- גיבוש הזהות של היישוב קיסריה הוא נקודה מרכזית בהליך תכנית המתאר, לאור רצון התושבים להמשך יישוב כפרי וקטן מחד אל מול החזון של הח"פק להמשך קיום כלכלי מאידך.
- היישוב קיסריה בעל משאבים לאומיים שונים הכוללים בין היתר את חוף הים, עתיקות, גנים לאומיים.
- מוטרד מהעדר מימוש פרוייקטים של תיירות ונופש לאור זכויות הבניה הגדולות המוצעות בתכניות מאושרות.
- מנהל התכנון נמצא בשלב ראשוני של בדיקת היתכנות לתכנית מתאר בג'סר אל זרקא.
- יש להעביר חומרים לקראת ישיבות שבוע טרם מועד הישיבה.

גב' מיכל מריל:

- יש להציג בצורה מדוייקת יותר את התכנית על רקע תכניות מתאר שונות, ביניהן תמ"א 8, 3.

נציגת משרד התחבורה גב' א. אוסטרובסקי:

- שואלת אם יש יועץ תחבורה בצוות העבודה.
- נציג החברה לפיתוח קיסריה מר ג. קרביץ עונה כי כרגע אין יועץ תחבורתי לתכנית. יחד עם זאת, התכנית תלווה בשלבים הרלוונטים ביועצים שונים, ביניהם תחבורה, סביבה.
- ניתוח המצב הקיים אינו כולל התייחסות לנושא התחבורתי, בין היתר לנושאים: נספח תנועה, רמת שירות, צמתים קריטיים, פיקים בשנה, רמת מינוע ועוד.

מתבקשת להעביר בכתב הערות מפורטות למצגת הנתונים ולדרישות משרד התחבורה.

עמוד 4 מתוך 9

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

נציגת המשרד לאיכ"ס גב' י. מוסרי:

- חסרה התייחסות למשמעות היישוב קיסריה מבחינת תיירות ונופש, בעיקר לאור המשאבים הלאומיים הקיימים ביישוב, כגון גן לאומי קיסריה, חוף הים.

נציג היישוב שדות ים, מר ג. אמיר:

- המשבצת של הקיבוץ היא החזית של היישוב קיסריה.
- התכנון העתידי צריך להתחשב בקיבוץ שדות ים המצוי כאי בקו הכחול.

נציגת רשות הטבע והגנים, גב' ר. שורקי:

- היישוב ממוקם באזור עתיר משאבים לאומיים ויש להתייחס לנושא בעת התכנון.
- מבוקש להציג את השטחים הרגישים מבחינה סביבתית, כגון חרובי קיסריה ושטחי העתיקות.

נציג חברת חשמל:

- אין בעייה של רשתות חשמל ארציות.
- סוגיות שיש לקחת בחשבון בתכנון הן העברת החשמל למתח נמוך ע"י תחנות טרנפורמציה.

נציג מועצה מקומית אור עקיבא:

- מבקש להגדיל את ההתייחסות המרחבית לאור עקיבא.

נציגת משרד החינוך, גב' ר. שטיינר:

- מבקשת לבדוק את המצאי הקיים בהתאם להנחיות משרד החינוך ולהעיר הערות.

נציגת מועצה מקומית חוף הכרמל, אדר' ר. שלם:

- מברכת על היוזמה להכנת תכנית מתאר ועל העבודה של ניתוח המצב הקיים.
- קיסריה יישוב מיוחד מבחינות שונות, עובדה שצריכה לבוא לידי ביטוי בתכנון היישוב.
- למרות שטחי הציבור הגדולים כמוצג בניתוח המצב הקיים, פעמים שונות לא נמצא בתכניות הקיימות שטח מתאים לשימושים ציבוריים כגון מרכז קהילתי.
- מבקשת בנושא שיתוף הציבור כי דפי האינטרנט המתייחסים לתכנית המתאר יהיו מקושרים גם לאתר האינטרנט של המועצה המקומית.
- יש לבחון את נושא ההפרדה התחבורתית בין שימושי הנופש והתיירות לבין המגורים.

עמוד 5 מתוך 9

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה

לשכת התכנון המחוזית

- יש להתייחס לממשק בין קיסריה לבין גיסר אל זרקא ולפתור אותו.
- יש לפתור את הממשק התכנוני עם שדות ים ולקדם את התכנית המפורטת לקיבוץ.

נציגת לשכת התכנון, גב' ר. שורץ:

- המצגת שהוכנה מקיפה, מובנית וברורה.
- נדרשות השלמות שונות: נתונים בנושאי מגורים, מלונאות, שטחי ציבור; תשריט הכולל מיפוי שטחי הציבור- אב"צ ושצ"פ; חתך גילאים.

מתכנן המחוז, אדר' א. קולמן:

- מברך על העבודה המקיפה שנעשתה.
- התשומות התכנוניות עדיין אינן שלמות. תשומות אלו יושלמו ע"פ ההערות שהועלו בישיבה וכן ע"פ הערות שישלחו מאוחר יותר.
- יש צורך בגיבוש מדוייק יותר של חזון היישוב, לאור הקונפליקטים בין תפקודו של היישוב כמקום מגורים לבין תפקודו כמוקד פיתוח תיירות פרברי (בתמ"מ 6) ונוכחותם של משאבי סביבה, היסטוריה ונופש בעלי חשיבות לאומית ואזורית, כגון חוף הים, עתיקות קיסריה, גנים לאומיים.

אדר' י. צמיר

- מעלה את הסוגייה של תכנית שכונה 13- חפאג/ 1281.
- שטחי הציבור של התכנית החדשה לא שונו כך שהם כוללים את כל שטחי הציבור הקיימים בתכנית המאושרת, שיטופלו בהמשך תכנון תכנית המתאר.
- לאור האמור, מבוקש להמשיך לקדם את התכנית כבר היום.

סיכום הישיבה:

1. ייערך סיור של ועדת ההיגוי בקיסריה. בסיור יוצגו העמדה התכנונית של הגופים השונים, ביניהם: מועצה אזורית חוף הכרמל, מועצות מקומיות אור עקיבא וגיסר אל זרקא, רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים, נציגי התושבים.
2. תכנית לשיתוף הציבור: תכנית לשיתוף הציבור שהוצגה במהלך הישיבה אינה ממלאת אחר דרישות ועדת העורכים. עורכי התכנית יגישו מסמך כתוב בו יפורט תהליך שיתוף תושבי היישוב ואופיו. התכנית תתייחס בין היתר לאמצעים שונים של יידוע התושבים, אופן קבלת המשוב הציבורי והשלבים השונים של התהליך.

עמוד 6 מתוך 9

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

3. רשות העתיקות תפיץ לחברי ועדת ההיגוי את מסמך המדיניות שגיבשה בהקדם האפשרי וטרם הסיור. בסיור הועדה תציג רשות העתיקות את המסמך. החפ"ק תציג תגובתה בכתב ובסיור.

4. הערות בדבר המצגת יועברו ללשכת התכנון ע"י חברי ועדת ההיגוי תוך שבועיים מיום הישיבה. ההערות השונות יופצו ע"י לשכת התכנון לשאר חברי הועדה וליזמי התכנית.

5. בדיקת נושא גמישות תמ"א 35 ביחס לקביעת גודל האוכלוסייה יבדק ע"י לשכת התכנון.

6. נציגת משרד התחבורה תעביר את הערותיה התחבורתיות שהועלו בנקודות במהלך הדיון בכתב ובצורה מסודרת.

7. חזון התכנית ומטרותיה:

7.1. גיבוש חזון התכנית צריך להיעשות בצורה מקיפה יותר, על בסיס ההערות השונות של חברי ועדת ההיגוי ולהתייחס ליחסים בין תפקודו של היישוב ברמה המקומית כמקום המציע צביון מגורים מיוחד ואיכותי לבין נוכחותם של משאבים ברמה האזורית והארצית ותפקודו של היישוב כמוקד תיירות. יש צורך בסופו של תהליך לגבש את זהות היישוב לאחר שקילת רצונות הצדדים השונים, החברה לפיתוח קיסריה, תושבי היישוב, תפקוד היישוב כמוקד תיירות, נוכחות משאבי טבע, היסטוריה וארכיאולוגיה ונופש.

7.2. יש לקשור בצורה מובנית יותר בין המטרות של הנושאים השונים: מגורים, תיירות ואיכות הסביבה.

7.3. השלמות נתונים פרוגרמטיים שונים וכן תיקונים אחרים, בהתאם לדרישות לשכת התכנון, כאמור מטה (סעי' 7.8).

7.4. יוצג תשריט הממפה את מצבת שטחי הציבור- מוסדות ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ביישוב, תוך מספור השטחים, ציון גודלם ותפקודם ע"פ השימוש הקיים בפועל.

7.5. יוצג תשריט הממפה את המשאבים הטבעיים, הארכיאולוגיים וההיסטוריים.

7.6. הערות למטרות התכנית:

7.6.1. מטרות ויעדים לפיתוח תיירות:

7.6.1.1. יש להוסיף את חוף הים, מתחם הגולף כמשאבים תיירותיים של היישוב.

7.6.1.2. בהגדרת המטרות של מערכת התיירות והנופש יש צורך להתייחס לזיקה התיירותית המרחיבה של היישוב למשאבי הנופש והתיירות

עמוד 7 מתוך 9

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

הנכללים בו ובסביבתו, מעבר לחוף הים, ביניהם משאבים סביבתיים, ארכיאולוגיים, הגולף.

7.6.1.3 יש צורך להתייחס במידה וקיימים לקונפליקטים בין תיירות לבין מגורים בניתוח מצב קיים.

7.7. מצגות עתידיות וכל חומר אחר להפצת חברי ועדת ההיגוי יועבר לפחות שבוע טרם הישיבה ע"מ שיוכלו לבוא מוכנים לדיון.

7.8. הערות לשכת התכנון:

7.8.1. הערות לרקע הכללי- תמא"ות:

7.8.1.1. סימון מרחבי התכנון בתשריטים השונים.

7.8.1.2. תשריט תמ"א 23 אינו מדויק. מסילת ברזל יחידה מתוכננת (קווים מרוסקים בשחור) צפון דרום מסומנת לביטול. (במקומה נקבעה מסילת ברזל רב מסילתית מתוכננת).

7.8.2. הערות לרקע כללי- דו"ח מצב קיים:

7.8.2.1. בטבלת ריכוז יחידות דיור מאושרות וניתוח צפיפויות המגורים לפי שכונה יש להתייחס בנוסף לשכונה מס' 1.

7.8.2.2. טבלת מגורי נופש- ג/ 712- יש לכתוב כי מבני הקבע הם לטובת נופש ותיירות. יש לשנות גם במלל המתייחס לתכנית זו.

7.8.2.3. טבלת מגורי נופש ומלונאות:

7.8.2.3.1. תכנית חכ/ 149 ב'- בעמודת ההערות, מלון דן קיסריה כן ממומש. יש להתייחס לכך.

7.8.2.3.2. תכנית ג/ 1125- יש לכתוב כי אינה ממומשת.

7.8.2.4. יש צורך להתייחס בסקירה למבנה המוזיאון, מתוקף תכנית חכ/ 226.

7.8.2.4.1. טבלת ריכוז מגרשים למבני ציבור: יש צורך לפרט את

התכליות השונות להן נועדו המגרשים השונים לשטחי ציבור

בתכניות השונות (לדוג' גן ילדים, בית כנסת וכו'). יש לציין מידע

זה אף בתשריט ע"פ סעי' 7.4.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה
לשכת התכנון המחוזית

הערות של חברים שהתקבלו עד להוצאת הסיכום:

1. מצ"ב מסמך מדיניות התכנון של רשות העתיקות.
2. מצ"ב מסמך תגובה של החברה ל"מסמך מדיניות תכנון בקיסריה" של רשות העתיקות.
3. הערות של גב' ר. שטיינר, נציגת משרד החינוך:
משרד החינוך בשיתוף עם המועצה האזורית חוף הכרמל החלו בהכנת תכנית אב לחינוך למועצה האזורית. התפוקות התכנוניות בתכנית זו יוכלו להיות משותפות לתכנית המתאר של קיסריה. למצגת הנוכחית אין הערות של משרד החינוך.
4. תאריך סיור לחברי הועדה בקיסריה: **04.07.04**. אנא שריינו יום זה. לויז מפורט יימסר בהמשך.

העתק:

מר יגאל שחר - הממונה על מחוז חיפה

חברי ועדת ההיגוי

עמוד 9 מתוך 9