



6.2.11

לכבוד

מר כרמל סלע
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון
ובנייה – חוף הכרמל
ד.נ.חוף הכרמל
30860
מס' פקס: 04-8136295
טלפון: 04-8136215/290

מר יוסף משלב
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
– מחוז חיפה
שדרות פל-ים 15
חיפה
מס' פקס: 04-8633432
טלפון: 04-8633448

שלום רב,

**הנדון: המשך קידומה של תכנית מתחם הרכס מכ/362 במקביל לקידומה של תכנית המתאר
הכוללת לעתלית**

הרינו לפנות אליכם בשם עמותת "אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה", הפועלת בכלים משפטיים, מדעיים ותכנוניים לשם הגנה על איכות הסביבה בישראל, בנושא הנדון כדלקמן:

1. בימים אלה מקודמת תכנית המתאר הכוללת לעיר עתלית, אשר במסגרת ההכנות אליה הוקפאו כל תכניות הבניה בעתלית לטובת גיבוש תפיסה כוללת של התכנון הראוי בעיר – למעט תכנית אחת: תכנית מתחם הרכס מכ/362 (להלן גם: "תכנית הרכס").
2. תכנית זו מקודמת על ידי מינהל מקרקעי ישראל כבעלי הקרקע, והיא כוללת הקמת שכונת מגורים חדשה במתחם רכס הכורכר בעתלית על שטח כולל של 466.32 דונם הכולל יח"ד כמו גם שימושים מסחריים.
3. אמנם, התכנית נמצאת בשלב מתקדם, ההתנגדויות כבר נשמעו והיא עומדת בפני מתן תוקף, אולם התכנית אינה תואמת את האמור בהוראות תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור, המגדירה את אזור עתלית כמרקם חופי ואת עתלית כיישוב מיוחד. יש לציין כי האזור זכה להגדרה זו בשל רגישותו הטבעית והחזותית וכן מכיוון ששטחו כולל ערכי טבע רבים.
4. העקרון המנחה בתכנון ארצי מורה כי יש צורך בראייה כוללת, אשר מביאה בחשבון את מירב האינטרסים הפרטיים והציבוריים בעת תכנון שימושי הקרקע. "תכנית הרכס" מציעה כ-800 יח"ד רגילות ו-140 יח"ד נוספות למגורים מיוחד. כיום, עתלית מונה כ-5,000 תושבים המתגוררים בכ-1,500 יח"ד. משמעות התכנית היא כמעט הכפלה של היישוב וזאת לא במסגרת תכנית המתאר הכוללת או כנגזרת של תכנית אב אלא כתכנית מתאר מפורטת

- ונקודתית. כל זאת ועוד, צוין במסגרת התנגדות "אדם טבע ודין" לתכנית, אולם טיעון זה הפך רלוונטי מתמיד עם התקדמותה של תכנית המתאר הכוללת ליישוב.
5. בהתאם לכך, תכנית המתאר הכוללת והאסטרטגית אשר המועצה האזורית חוף הכרמל מקדמת כיום – מתייתרת ולא תוכל לקבוע עוד את סדרי העדיפויות של הבינוי החדש לפי הרצוי ליישוב כולו, הן מבחינת פריסת הבינוי למגורים ומוסדות הציבור והן מבחינת התנועה ומיקום פונקציות מרכזיות של מתקני תשתית, מרכזי מסחר או אחר. לתכנית המתאר הכוללת לא תהיה השפעה על שימושי הקרקע ואיכות החיים ביישוב מאחר ומרבית השימושים הנוספים ליישוב נקבעים כבר במסגרת תוכנית "מתחם הרכס" הנקודתית.
6. למיטב הבנתנו, "תכנית הרכס" טרם אושרה באופן סופי, ולפיכך ראוי כי בדומה לתכניות המקומיות האחרות שהוקפאו לטובת גיבוש תכנית המתאר הכוללת – תוקפא גם תכנית זו. לעניין זה יש לציין את שקבעה הועדה המקומית חוף הכרמל בישיבתה מיום 7.2.11: **"הוועדה מחליטה לקדם תכניות המשנות ייעודי קרקע ו/או מוסיפות יח"ד ביישוב רק אחרי בחירת חלופה נבחרת לתכנית המתאר ובדיקת התאמתן לחלופה זו"** (סעיף ב' לפרק "שונות" בפרוטוקול).
7. בנוסף, ידוע לנו כי הוכנסו שינויים רבים ב"תכנית הרכס" אשר לא הוצגו בפני מתנגדי התכנית בהפקדה הקודמת ובפני בעלי עניין נוספים. לפיכך, אנו סבורים כי מן הראוי להפקיד בשנית את התכנית במתכונתה החדשה ולאפשר קיום דיון מחודש בנושא הן על מנת שניתן יהיה לבחון את השינויים שנעשו בתכנית והן על מנת שניתן יהיה להתאים את "תכנית הרכס" לתכנית המתאר המקודמת, ולא להיפך. לכל הפחות, יש למנוע את מתן התוקף לתכנית במתכונתה הנוכחית עד לאחר שקילת כל השיקולים המובאים לעיל.
8. לאור חשיבות הנושא, נודה להתייחסותכם המהירה למבוקש בסעיפים 6-7 לעיל.

בכבוד רב,

שלי לב, עו"ד

יעל דורי, מתכנתת ערים ואדר' נוף




העתקים:

אדר' ליאת פלד, מתכנתת מחוז חיפה, בפקס: 04-8633432;
 אדר' גבריאלי פל, מהנדס המועצה האזורית חוף הכרמל, בפקס: 04-8136295.