

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2023

לאשר את התוכנית

25/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מתאר כוללנית

טירת כרמל 355-0579425

נספח יישום

תאריך: נובמבר 2023

שלב: מתן תוקף



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

	נושא/ אזור בעיר	מאפיינים וכוונות תכנית המתאר	המלצות והנחיות ליישום ומימוש
1.	חברה ואוכלוסייה	תכנית המתאר רואה את טירת כרמל כעיר בה פעילות אינטגרטיבית ומגוון תרבותי וקהילתי הממתן את הקיטוב החברתי בין השכונות, בתוכן ובין חלקי העיר. זאת באמצעות: א. יצירת תשתית תכנונית לשיפור מעמדה של טירת כרמל במטרופולין והפיכתה לאבן שואבת לאוכלוסייה חזקה. ב. שיפור הממד החברתי-כלכלי של העיר. ג. צמצום פערים חברתיים בין שכונות העיר. ד. חיזוק ומשיכת משפחות צעירות לשכונות "מזדקנות" וצמצום מגמת ההגירה השלילית של צעירים אל מחוץ לעיר. ה. פיתוח העיר בכדי להתגבר על מגמת הסטגנציה בגידול האוכלוסייה, לשם כך נקבע צפי רצוי של אוכלוסיית העיר בתכנית הכוללנית.	א. בכדי לפתח את טירת הכרמל ולהפוך אותה למוקד מבוקש במרחב המטרופוליני, תכנית המתאר יצרה תשתית תכנונית היוצרת הזדמנויות למגורים איכותיים, מגוון של ייעודי קרקע לתעסוקה, למסחר ולבילוי, חיזוק המרחב הציבורי והרחובות המרכזיים, חיזוק הקשר לים מחד ולכרמל מאידך. ב. קידום תהליך של התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות המאופיינות במעמד חברתי- כלכלי נמוך יחסית. תהליך זה ישפר את פני השכונות ויציע הזדמנויות מגורים למשיכת אוכלוסייה צעירה לשכונות אלו. ג. פיתוח וחיזוק שלד העיר בדגש על מערך הרחובות והשטחים הציבוריים, אשר יאפשר מפגש בין אוכלוסיות בעלות רקע שונה ממוצא/גיל. ד. בפיתוח העיר יש לשים דגש הן על פיתוח המרקם הבנוי והן על הקמת שכונות חדשות. ה. הכנת תכנית פיתוח קהילתי הכוללת מגוון של מפגשים קהילתיים, במטרה למשוך אוכלוסייה צעירה לעיר באמצעות מגוון מסגרות קהילה ובילוי. תכנית זו תובל על ידי העירייה, בשיתוף עם בעלי עניין שונים כגון החברה למתנ"סים. ו. הכנת תכנית למיתוג העיר ושיווקה על מנת למשוך אוכלוסייה חזקה לעיר באמצעות מימוש היתרונות התחרותיים היחסיים של טירת הכרמל – קרבה לים ולכרמל, מחירי דיור זולים.

2.	כלכלת העיר ותעסוקה	א. פיתוח הבסיס הכלכלי של העיר, באמצעות הגדרת פרוגרמה לשטחי תעסוקה ופריסתם במרחב העירוני. ב. היקף שטחי התעסוקה מהווה את בסיס ההכנסות העצמיות של העירייה, וממנו נגזר היקף השירותים ואיכות השירותים שהעירייה מספקת לתושביה. ג. בהתאם לכך פיתוח שטחי התעסוקה בעיר צריך להיות מאוזן כנגד גידול האוכלוסייה הצפוי עפ"י תוכנית המתאר, וכך יובטח איזון משק העיר כולו. ד. מימוש הבנייה והפעילות הכלכלית הנגזרת ממנה (כפי שנקבע בתוכנית המתאר כאמור לעיל) לא נמצא בידי העירייה כי אם בידי בעלי הקרקע והפירמות המשתמשות בקרקע. העירייה מצידה יכולה לגבש מדיניות פיתוח שתעודד את בעלי הקרקע והפירמות לפתח ולהקים את השטחים המיועדים. מדיניות זו תתמקד בעיקרה בתחומים שבהם יש לעירייה השפעה ושהם מעודדים וממנפים את הפיתוח העסקי במסגרת שקבעה תכנית המתאר.	א. קביעת מדיניות בתחומים הבאים: • השקעות בתשתיות עירוניות נדרשות - כלל עירוניות, אזוריות ותשתיות לראש מגרש. • השקעות במרחב הציבורי. • השקעות במוסדות ציבור. ב. הקמת גוף אשר יתווה את הפיתוח הכלכלי של העיר, כך שתהא התאמה בין גידול האוכלוסייה המתוכנן ומימוש ופיתוח שטחי התעסוקה. התפקיד הראשון של גוף מעין זה יהא הכנת תכנית פיתוח בכל אחד מן התחומים שאוזכרו לעיל, וסנכרון בניהם. תוכנית הפיתוח תהיה רב שנתית, תעודכן מעת לעת ותעסוק בנושאים הבאים: • סדר עדיפות בהתייחס לנושאי הפיתוח ופריסתם במרחב העירוני. • זיהוי חסמים ודרכי פעולה להסרתם. • תקציבים נדרשים. • הסדרי מימון נדרשים ואפשריים. • פרויקטים ממנפים. • שלביות ולוח זמנים. מתכנית זו יגזרו תכניות שנתיות מפורטות שימצאו ביטוי בתקציבי העירייה לסוגיהם. ג. בנוסף לתוכנית הפיתוח, ובהתאמה לה, מוצע כי מדיניות הפיתוח הכלכלי בעיר תכלול גם את הכלים הבאים: • גיבוש כלים מנהליים המיועדים לקיצור הליכי תכנון, אישור ופיתוח. • מדיניות פיסקלית מתאימה. • מדיניות שיווק מתאימה.
----	--------------------	--	---

3. חיזוק מרכז העיר	א. תכנית המתאר מייחסת חשיבות רבה לחיזוק מרכז העיר כך שיתפתח למרכז פעיל ותוסס אשר יהווה מוקד משיכה לשכונות ולרובעים השונים, ויספק רמת שירות גבוהה לתושבי העיר. בהתאם לכך, מרכז העיר מוגדר על ידי רחובות הרצל, שרת, וויצמן וששת הימים ומהווה את לב ה"שלד העירוני", שמטרתו הפיכת העיר על כלל חלקיה לישות עירונית אחת. ב. מרכז העיר יהווה את הזירה העיקרית להתרחשות עירונית חיה ותוססת. בהתאם לכך, תכנית המתאר שמה דגש על בניית החלל העירוני הציבורי, יצירת רחובות עירוניים בהם שימושים מעורבים הכוללים מסחר, תעסוקה, מגורים ומוסדות ציבור, המציעים סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים נוחה שתצמצם את תלות התושבים במכונית הפרטית. ג. בבסיס התכנון של מרכז העיר עומדים העקרונות הבאים: 1) חיבור כלל חלקי העיר לשלד עירוני אחד. 2) עירוב שימושים – מגורים, תעסוקה, מסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ומבני ציבור. 3) מתן העדפה לתנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. 4) התחדשות עירונית במרכז העיר הוותיק כמפורט בהרחבה בסעיף 4 להלן.
א. עריכת תכנית אב להתחדשות עירונית. ב. הכנת תכנית עיצוב עירוני לשדרוג המרחב הציבורי אשר תסדיר תנועת רכבים, הולכי רגל, אופניים ותח"צ. ג. הכנת תכניות מפורטות שיכללו תמהיל שימושים, תוספות זכויות בניה, והוראות נוספות, ויאפשרו את מימוש עקרונות תכנית המתאר. ד. <u>מדיניות עירונית:</u> • גיבוש מסמך מדיניות לעידוד הקמת בתי עסק (משרדים, חנויות, מסעדות וכו') במרכז העיר ע"י הענקת הטבות בארנונה, זירוז ופישוט הליכי רישוי לעסקים. • השקעה במרחב הציבורי – חידוש רחובות, כיכרות וגינות. • הענקת תמריצים לשיפוץ חזיתות בתי עסק וכן למבני מגורים קיימים. • גיבוש פתרונות חנייה במגרשי חניה ובמבני חניה ציבוריים. • קידום תחבורה ציבורית. • גיבוש מדיניות שילוט אחידה. ה. <u>פעילות מוניציפאלית:</u> הקמת מנהלת מקומית אשר תאגד את נציגות התושבים ואת בעלי העסקים באזור לצורך הגדרת הצרכים וגישור עם העירייה. על המנהלת לספק שירותים שלא כלולים במסגרת המחויבות של העירייה, כגון הפקת אירועים ופעילות תרבות באזור. כמו כן, ניתן לנקוט במספר פעולות אשר יקלו על קידום פרויקטים במרכז העיר, כגון שימוש בכספי הארנונה הנגבים מעסקים במרכז העיר לצורך פיתוח מרכז העיר, בתוספת תקציבי פיתוח מהעירייה.	

4.	התחדשות עירונית	תהליכי התחדשות עירונית בטירת כרמל יהיו כלי ליצירת תנאים לכניסת אוכלוסייה בעלת מאפיינים חברתיים כלכליים איתנים, תוך שמירה על האוכלוסייה הקיימת ושימור המרקם הקיים ככל הניתן. העקרונות והערכים שעמדו בבסיס קביעת אזורי המיועדים להתחדשות עירונית: 1. בנייה בצפיפות גבוהה תביא לחיזוק הפעילות בעיר ותתמוך בקיומה של מערכת תחבורה ציבורית. 2. קביעת הצפיפות בתכנית לכל אזור המיועד להתחדשות עירונית 3. גמישות לאפשרויות עתידיות של התחדשות עירונית. תהליך ההתחדשות העירונית יחייב בחינה מפורטת לעניין היקף שטחי הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד במסגרת ההתחדשות העירונית, לצד הבטחת פתרונות חנייה במרקם העירוני הוותיק.	א. הכנת מסמכי מדיניות להתחדשות עירונית: הכנת תכנית אב להתחדשות עירונית בהתאם למסמכי תכנית המתאר. התכנית תקבע באופן מדויק את המתחמים המיועדים להתחדשות עירונית ואת סל הפתרונות. יש לבחון אפשרות של קישור בין מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית לבין שכונות חדשות אשר יהיו שטחי השלמה לתכניות להתחדשות עירונית. ב. הכנת תכניות עיצוב עירוני: הכנת תכנית עיצוב עירוני לשדרוג המרחב הציבורי לצורך הסדרת תנועת רכבים, הולכי רגל, אופניים ותח"צ. ג. הכנת תכנית התחדשות למבני ציבור: תהליכי התחדשות עירונית וציפוף יצריכו הוספת שטחים לצרכי ציבור. במקומות בהם לא קיימים שטחים פנויים יש לבחון אילו מבני ציבור ניתן לצופף. בנוסף יבחנו אפשרויות של עירוב שימושים במגרשים מבני ציבור.
5.	המרחב הציבורי בעיר	א. פיתוח שלד רחובות היררכי המורכב מטבעת רחובות העוטפת את מרכז העיר וחיבורים לכיוון מערב, וכן רשת משלימה של רחובות עירוניים ושדרות ירוקות. ב. פיתוח הרחובות על פי שפת רחוב רציפה – יצירת קריאות ובהירות לשיפור פני העיר וההתמצאות בה. ג. תפישת הרחובות כמקום המזמין הליכה, שהיה ורכיבה יסייע להפוך אותם למקום התרחשות עירונית.	א. הכנת תכנית עיצוב עירוני לשדרוג המרחב הציבורי, אשר תסדיר את תנועת כלי הרכב והולכי הרגל ברחובות- ע"פ היררכית הרחובות. יינתן דגש על הליכות (רציפות מדרכות, הצללה רציפה, מקומות שהיה) ושבילי אופניים, מערך צירים ירוקים המקשרים בין חלקי העיר, ומקשרים אל השטחים הפתוחים הסובבים את העיר. ב. קידום פרויקטים נקודתיים לפיתוח מוקדים הממוקמים לאורך הצירים הראשיים בשלד העירוני, בהתאם לנספח העיצוב העירוני.

6.	מערך התנועה והכניסות לעיר	א. התכנון כולל את חיזוק הקשרים התחבורתיים בתוך העיר, ובין העיר ליישובים הסובבים אותה ולגלעין המטרופולין באמצעות הגדרת היררכיית רחובות ורחובות חדשים. ב. שיפור מערך התחבורה הציבורית. ג. עידוד השימוש בתנועה לא מוטורית: רכיבה על אופניים והליכה ברגל ד. תמיכה בפריסת שימושי הקרקע.	א. יש לוודא כי תכניות מפורטות מאמצות במידת האפשר את הרחובות המוצעים וחתכי הרחובות המומלצים בתכנית המתאר. ב. אימוץ הנחיות התחבורה הציבורית להגדרת צירים עיקריים לתנועת תח"צ בתוכניות מפורטות. ג. קידום תוכניות מפורטות לשבילי אופניים, פרויקט לעידוד השימוש באופניים שיכלול תשתיות לתנועת אופניים בשילוב פעילות הסברתית, חינוך ואכיפה. ד. הארכת שירות תוואי מטרונית לטירת כרמל, המקודם על ידי חברת יפה-נוף עם שינוי התוואי בהתאם להצעת תכנית המתאר.
7.	איכות הסביבה	א. חזון העיר בתחום איכות הסביבה הוגדר כהמשך תכנון העיר כעיר בת קיימא, תוך מיזעור מטרדים וקונפליקטים סביבתיים, והימנעות מחשיפת תושביה להשפעות סביבתיות מזיקות או מטרידות. ב. תכנית המתאר קובעת הוראות בנושאי איכות סביבה הניתנים ליישום בתכניות מפורטות. בתקנון התכנית נקבע אילו תכניות נדרשות לנספח סביבתי, ונקבעו הוראות ביחס למזעור זיהום סביבתי ומטרדים למיניהם. ג. עם זאת, להשגת יעדי איכות הסביבה נדרשים אמצעים משלימים שאינם בהכרח כרוכים בתכנון סטטוטורי.	א. רעש: בחינת הצורך במיגון אקוסטי ביחס לכביש מס' 4 במתחם ז'בוטינסקי. ב. חומרים מסוכנים: ריכוז נתוני חומ"ס בעסקים במאגר מידע זמין לאירועי חירום. ג. תעשייה וזיהום פוטנציאלי: סקר תעשיות ושימושים קיימים, מיפוי שימושים בעלי פוטנציאל סיכון, וקביעת קריטריונים אחידים לניהול הסביבתי בשקיפות לציבור. שילוב בהליכי פיקוח וחידוש רישיונות עסק. ביצוע בדיקות לזיהום קרקע באזור התעשייה הוותיק, בתחנות הדלק, סביב קווי הדלק ובבסיס הציד ופעולות בהתאם לממצאים כתנאי להיתרים. בחינת הצורך בבדיקות זיהום מי תהום מול רשות המים. פיקוח על איכות השפכים התעשייתיים ודגימות פתע במפעלים רלבנטיים ע"י תאגיד הביוב.



ד. **נחלים**: תכנון כולל לערוצים שבתחום התכנית, בדגש על נחל טירה ולנחל גלים, תוך התייחסות לשימושים בעלי פוטנציאל זיהום בקרבנותם, למעבר רציף לאורכם ולתפקודם הנופי והאקולוגי. התקנת defenders לסינון פסולת ותחנות שאיבת מי קיץ בנקזים המובילים לערוצי הנחלים, למניעת זרימת שפכים במקרי תקלות.

ה. **חסכון במים**: תכנית ארוכת טווח לחסכון במים בגינות העירוני – בחירת מינים מתאימים, צמצום צמחים עונתיים, תשתיות להשקיה במים מושבים (קידום קו מהמט"ש).

ו. **קרינה אלקטרו-מגנטית**: שמירה על מרחקים בין שימושים רגישים (כולל אזורים ללא בינוי המשמשים לשהיית בני אדם, בדגש על ילדים, דוגמת מגרשי ספורט, גני שעשועים וטיילות אורכיות) ביחס למקורות קרינה אלקטרומגנטית על פי ערכי הסף לקרינה, בהתאם להיתרי סוג למתקני חשמל. יש לשמור על מרחקי הפרדה גם ביחס לקו מתח עליון מוטמן.

ז. **פסולת**: מעקב אחר איכות הפרדת הפסולת, והמשך פעולות חינוך והסברה בנושא.

הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה ואתר לקיצוץ גזם עירוני, לאחר אישור תכנית מפורטת.

סקר פסולת ותכנית לשיקום אתר ההטמנה ההיסטורי (במסגרת בית העלמין האזורי), תוך התייחסות לנושא מניעת זיהום מי תהום.

ח. **צמצום שימוש ברכב פרטי**: בחינת אופי היוממות מהעיר ואליה, והצורך בקווי תח"צ ייעודיים להסעה לאזורי התעסוקה.

בחינה כוללת של נושא ההליכות בעיר, ופעולות בהתאם לממצאים (הצללה רציפה, מיתון תנועה וכיו"ב).



			ט. בניה ירוקה: קביעת מדיניות עירונית בנושא בניה ירוקה (ר' עיקרי מדיניות התכנון). י. חינוך סביבתי: גיבוש תכנית רב שנתית לחינוך סביבתי עם איגוד הערים.
8.	פארקים ושטחים ציבוריים פתוחים	א. הקצאת שטחים פתוחים לפארקים שכונתיים ועירוניים בהתאם לסטנדרטים הנדרשים. ב. שמירה ושדרוג שצ"פים קיימים. מיצוי הפוטנציאל הקיים בשצ"פים ע"י יצירת מגוון רחב של פונקציות ושימושים, הפונים למגוון רחב של קבוצות גיל, לאורך כל שעות היום. ג. רצפים ירוקים וטיילות. זיהוי ופיתוח רצפים ירוקים בעיר אשר ביכולתם לקשור מוקדים שכונתיים, גנים שכונתיים ופארקים רובעים, ולאפשר תנועת הולכי רגל ואופניים כאלטרנטיבה וכמרחב בחירה נוסף למערכת הרחובות. ד. פיתוח מערך טיילות היקפי לאורך גבולות העיר, יאפשר תנועה רגלית לאורכה ולרוחבה של העיר תוך כדי ניצול המשאבים הטבעיים הגובלים בה – רכס הכרמל, השטחים החקלאיים מדרום וחוף הים. במערך השבילים והטיילות יינתן דגש לחיבור העיר למרחבים הסובבים אותה ממזרח, מערב ולדרום. ה. הנגשת אתרי טבע עירוני בתחומי העיר. פיתוח ושיקום אתרים בעלי פוטנציאל לטבע עירוני בשצ"פים ובשטחים הפתוחים בתחומי העיר.	א. הכנת תכנית אסטרטגית לפיתוח/ שדרוג שצ"פים קיימים, כיכרות ומרחב ציבור פתוח בעיר. ב. הכנת תכנית מדיניות לשמירה ושיקום אתרי טבע עירוני, המטמיעה את ממצאי סקר אתרי טבע עירוני ומסקנותיו. ג. עידוד הקמת גינות קהילתיות כולל מתן סיוע עירוני באיתור שטחים מתאימים ואספקת מי השקיה. ד. הכנת סקר עצים עירוני, לאפיון עצים לשימור, מקבצי עצים/ חורשות לשימור בתחום העיר.

9.	נחלים	טירת כרמל מאופיינת בעושר של נופים טבעיים: מורדות הכרמל, חוף הים והנחלים הזורמים מן הכרמל אל חוף הים בתחומה, מעניקים לה את תבניתה הנופית והאורבנית, ובכך טמון פוטנציאל גדול לפיתוח זהות ייחודית של עיר הנפרשת בין ההר לים. ארבעה ערוצי נחלים חוצים את רצועת החוף בתחום התכנית המוצעת: נחל אחוזה, נחל עמירם, נחל עובדיה ונחל גלים העובר דרך מרכז העיר. שיקום נחל גלים לנחל במופע טבעי יאפשר שיקום המערכות האקולוגיות, תוך שמירה על תפקודו כאלמנט ניקוז ראשי בעיר. הנחל יתפקד כמערכת שטחים פתוחים ופיתוח השצ"פים לאורכו יהיה בראיה מערכתית עירונית שתכלול את מגוון השימושים הנחוצים בעיר, בדגש על רציפות וחיבור חלקי העיר ביניהם לאורך הנחל. לאורך הנחל יפותחו מוקדי טבע עירוני, בתיאום והנחיה של צוות הכולל אקולוג, ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. הנחלים הצפוניים ישולבו במערך השטחים הפתוחים של השכונה המערבית, במופע טבעי.	א. הכנת תכנית אב לשיקום ופיתוח נחל גלים בתחום העיר. כולל מדיניות לניהול מי הנגר של העיר, ומדיניות לפיתוח/ שמירה על אתרי טבע עירוני לאורך הנחל. יושם דגש על רציפות תנועת הולכי רגל ואופניים לאורך תוואי הנחל. ב. תכנית השכונה המערבית (תעש) תשלב את הנחלים הצפוניים במערך השטחים הציבוריים הפתוחים, תוך דגש על ניהול מי הנגר בשצ"פים ומתן ביטוי נופי לנחלים. התכנון יעשה בתיאום עם עיריית חיפה, המפתחת את השטח ממזרח לשכונה. יושם דגש על רציפות תנועת הולכי רגל ואופניים לאורך תוואי הנחלים.
10.	פיתוח חוף הים	רצועת החוף הכלולה בתחום התכנית תחומה ממזרח על ידי כביש מס' 2 ומסילת הרכבת, המנתקים אותה ממישור חוף הכרמל ומן העיר. פיתוח החוף יעשה תוך התחשבות מרבית בערכי הטבע והנוף הייחודיים למקום. יישמרו אתרים ארכיאולוגיים/ ערכי נוף ומורשת/ ערכי טבע ויינתן להם ביטוי נופי בהתאמה לרמת הפיתוח.	הכנת תכנית פיתוח לחוף הים, הכוללת אפיון של רמות הפיתוח השונות ופרוגרמה למקטעי החוף השונים. כן תכלול התכנית פתרונות למעברים וקישוריות אל העיר. בהכנת התכנית ישולבו אקולוג והידרולוג, והיא תיעשה בתיאום עם הרשויות הסמוכות (חיפה ומ.א. חוף כרמל) לצורך יצירת רצפים להולכי רגל ואופניים ברמה אזורית.



		עוצמות הפיתוח תרד בהדרגה מצפון לדרום, כאשר הנחלים יהוו את התפר בין רמת פיתוח אחר לשנייה. איפיון הפיתוח במקטעים השונים ייעשו בתיאום עם אקולוג. חיבור העיר אל חוף הים הוא אחד האתגרים העיקריים של תכנית המתאר. ככל שיתאפשרו יותר חיבורים בין העיר לחוף הים, כך הוא יהווה מרחב פתוח איכותי רלבנטי יותר לתושבי טירת כרמל המעברים יהיו בזיקה לשלד הרחובות העירוני, וכן למערך הצירים הירוקים המלווים את הנחלים. מוקדי הפיתוח בחוף ימוקמו בזיקה למעברים אלו.
11. תיירות	טירת כרמל אינה נתפשת כיום כעיר תיירות. אין בעיר אתרים פיזיים או רוחניים העשויים למשוך מספר משמעותי של מבקרים, (כזה שישפיע באופן משמעותי על כלכלת העיר) ומאפייניה הפיזיים של העיר גופה אינם תורמים להפיכתה לעיר תיירות. עם זאת, מיקומה הפיזי של העיר עשוי להוות עוגן לפיתוח תיירות בהיותה עיר בעלת חוף ים הסמוכה לחיפה ולחוף הכרמל מחד ועיר הממוקמת בסמוך לאתרי הטבע של רכס הכרמל מאידך. תכנית המתאר שואפת ליצור את האפשרות שטירת הכרמל תהפוך בעתיד לעיר בעלת תשתית תיירותית ומלונאית המנצלת את מיקומה האסטרטגי בשילוב עם נגישותה התחבורתית הנוחה למטרופולין תל אביב. כמו כן המיקום הגיאוגרפי בסמוך לפארק הכרמל, מאפשר הפיכתה לשער כניסה ומוקד ברמה ארצית של פעילות, טיולי אופניים, טיולים רגליים ופעילות נופש, תוך פיתוח נלווה של מסחר שירותים תעסוקה ותיירות פנים.	א. הכנת תכנית אסטרטגית לפיתוח התיירות והמלונאות ביישוב תוך התייחסות למיקומו בין תל אביב לחיפה, מיקומו בקרבת חוף הים התיכון ובקרבת פארק הכרמל. ב. תכנית מפורטת לפיתוח מלונאי במתחם תעש בסמוך לגבולו המערבי.



12. אספקת מים	רוב שטחי הפיתוח המוצעים נכללים בטווח רומי הקרקע הנמוכים ממזרח וממערב לכביש 4. ככלל, תכנית אספקת המים תשתלב באזורי הלחץ הקיימים. מוצעת הפעלת אזורי לחץ חדשים בשני אזורים (השכונות המזרחיות הגבוהות וא"ל 80), בהתאם לנספח המים של התכנית. התוכנית מציעה הגדלת נפח האיגום בהתאם למפורט בנספח המים.	א. קידום רכישת זכויות איגום בבריכות "מקורות" עבור א"ל נמוך (+57). ב. שיקום והכשרת בריכה קיימת +80. ג. הקמת בריכה חדשה +165. ד. שדרוג מכוני שאיבה "איילת כרמל" או "מעלה נוף". ה. הגדלת קטרים בקווי האספקה הראשיים.
13. מערכת הולכת ביוב	כיום מוזרמים שפכי טירת הכרמל למט"ש חיפה, דרך מערכת אזורית של עיריית חיפה. בימים אלו מקודמת תכנית לביוב טירת הכרמל וחלקה הדרום-מערבי של חיפה למט"ש ניר עציון, באמצעות קו מאסף ראשי חדש לדרום. מתוכנן גם שדרוג מט"ש ניר עציון, להתאמתו לתוספת השפכים העתידית. התכנית מציעה חלוקה לשני אגני ביוב בלבד: - <u>אגן ביוב מזרחי (ממזרח לכביש 4)</u>: יבוייב בגרביטציה אל תחנת השאיבה הראשית החדשה וממנה בסניקה אל הקו המאסף הראשי החדש. - <u>אגן ביוב מערבי (ממערב לכביש 4)</u>: יבוייב בגרביטציה אל תחנת שאיבה ראשית מוצעת במערב מתחם התעסוקה וממנה בסניקה אל תחנת השאיבה הראשית. התכנית מציעה שדרוג מערכות הביוב כדלהלן: - הגדלת קווי ביוב ראשיים ובפרט בשטחים הסמוכים לכביש 4. קטרי הקווים ייקבעו במהלך תכנון מעשי, על	א. הקמת תחנת שאיבה ראשית למתחמי הפיתוח ממערב לכביש 4. ב. ביצוע קו סניקה מתחנת השאיבה הראשית אל הקו המתוכנן למט"ש ניר עציון. הפעלת הקו – רק עם השלמת הקו למט"ש ניר עציון והתאמת המט"ש לתוספת השפכים. ג. הגדלת קטרים במאספי ביוב ראשיים. ד. בעתיד – שדרוג תחנת השאיבה הראשית. ה. הגדלת אוכלוסיית העיר מעבר להיקף של 45,000 תושבים מותנית בשדרוג מט"ש ניר עציון ובאישור משרד הבריאות.

		סמך ניתוח הידראולי של המערכת ובהתחשב בספיקות החזויות. - הקמת תחנת שאיבה חדשה לאגן הביוב המערבי ושדרוג עתידי של תחנת השאיבה הראשית.	
14.	מערכת ניקוז	הנחלים העיקריים הזורמים בתחום התכנית – גלים, טירה, עובדיה, עמירם ואחוזה – משמשים כמוצאי הניקוז של המערכת העירונית. ברוב שטח התכנית הקרקעות הן גרומוסול מסוג H7, בעלות כושר חלחול נמוך יחסית, כלומר שימור והחדרת נגר הינם מוגבלים. נחל גלים חוצה את טירת הכרמל ממזרח למערב, בקטעי תעלות ומובלים בעלי חתך משתנה ולא אחיד. אל המערכת העירונית מתנקזים גם שטחים פתוחים ממזרח לעיר, לרבות הנחלים טירה ועובדיה. התכנית מציעה מערכת ניקוז המבוססת על כמה מדרגים: - נחלים עיקריים: הסדרת נחל גלים ע"פ תכנית כוללת, ניתוק הנחלים טירה ועובדיה ממערכת התיעול העירונית והסטתם לתוואי חדש בגבול הצפוני של תחום התכנית. - מערכת ניקוז עירוני: בשטחים הבנויים, קולטני נגר, קווי תיעול תת"ק, תעלות ניקוז וכיו"ב. - אמצעים להשהיית נגר וויסות הזרימות: במקומות המתאימים – בעיקר בשטחים הפתוחים ובמתחמי פיתוח חדשים (תכנון משמר נגר). גם האמצעים המוצעים לשימור נגר, סווג ע"פ מדרג וכוללים, למשל:	א. הסדרת נחל גלים. ב. השלמת ופיתוח מערכת הניקוז העירונית. ג. אמצעים לוויסות הזרימות במקומות המאפשרים זאת. ד. תכנון משמר נגר במתחמי פיתוח חדשים.



	○ הבניין הבודד: הפניית מרזבי בניינים לאזורים מגוננים. האזור המגונן יהיה מונמך ב- 20 ס"מ ממוצא המים אל הניקוז העירוני/הכביש ברחוב. ○ ניקוז הרחובות: שטחים מגוננים מונמכים מגובה המדרכה והפניית מי הנגר אליהם, בניית מדרכות מריצוף מחלחל, מוצא קווי ניקוז תת"ק יהיה ישירות אל השצ"פים וכו'. - טיפול בנגר בשצ"פים: עיצוב שצ"פים בצורה של טרסות להשהיית וחלחול הנגר, שימוש במתקני החדרה תת קרקעיים לתפיסת הנגר וחלחולו במקום, עיצוב נחל גלים בצורה מדורגת של מפלים וכו'.		
--	--	--	--