

**הקואליציה לקידום התכנון בחליסה**

## **מסמך מסכם**

**סדנת תכנון בהשתתפות תושבים  
לגיבוש מדיניות תכנון לשכונת חליסה**

**אוגוסט 2005**

הקואליציה לקידום התכנון בחליסה: ועד שכונת חליסה/ האגודה לקידום חליסה  
החברה להגנת הטבע | עדאלה | במקום | אדם טבע ודין | ידיד | המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי



## הקואליציה לקידום התכנון בחליסה

### מדיניות תכנון לשכונת חליסה

#### הקדמה

חליסה הינה שכונת מצוקה הנמצאת במבואות המזרחיים של חיפה. החל מ-1993 פועל בחליסה פרויקט שיקום שכונות. במסגרת הפרויקט הוכנה תוכנית בינוי עיר לשכונה תחת הכותרת "תכנית שיקום חליסה" (חפ/2017) ביוזמת משרד השיכון ועיריית חיפה. צוות ההיגוי שליווה את התכנון במשך השנים כלל נציגי ממשלה, עירייה ותושבים. התכנית שהופקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה בשנת 2001, עוררה את התנגדותם של רבים מתושבי השכונה אשר הגישו התנגדויות בוועדה המחוזית ואף החלו במאבק ציבורי לשינויה. מסיבות טכניות, הועדה המחוזית החזירה את התכנית למתכננים לעדכונים, וקבעה כי לאחר מכן על התכנית המעודכנת להיות מופקדת מחדש. בינתיים נוצרה הסכמה בין עיריית חיפה ונציגי התושבים על קיום תהליך של שיתוף הציבור בניסיון להגיע לשינויים מוסכמים בתכנית.

במסגרת מאבקם לשינוי התכנית פנו ועד תושבי שכונת חליסה - ועד פעיל המוכר על ידי עיריית חיפה ו"האגודה לקידום חליסה" - עמותה וולונטרית של תושבים, בבקשת סיוע לארגונים לשינוי חברתי. תושבי השכונה יחד עם ארגונים אלה הקימו את "הקואליציה לקידום התכנון בחליסה" הכוללת את החברה להגנת הטבע, עדאלה, אדם טבע ודין, ידיד, במקום והמרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי. הקואליציה מלווה את המאבק הציבורי לשינוי התכנית ומקדמת יחד עם התושבים תהליך שמטרתו הגדרת צרכי התושבים וחזונם לפיתוח השכונה. הליך זה כרוך בדיאלוג עם גורמי התכנון בעירייה, בשאיפה ליצור את המיתאם בין השאיפות התכנוניות של התושבים וצרכיהם ובין היכולות והאילוצים המערכתיים.

במהלך החודשים האחרונים קיימה הקואליציה סדנת תכנון בשכונה. הסדנה התחילה בכנס תושבים פתוח בראשית אפריל 2005, בו השתתפו כ-60 מתושבי השכונה. בכנס הוסברה התכנית המוצעת על ידי העירייה והבעיות הנובעות ממנה. התושבים הוזמנו להשתתף בסדנת תכנון בה יגבשו התושבים את עמדותיהם בנוגע לנושאים התכנוניים השונים.

כ-20 מתושבי השכונה הצטרפו ונטלו חלק בסדנה באופן רציף ועקבי, והביעו בכך את שאיפתם להשפיע באופן אקטיבי על פניה ועתידה של השכונה בה הם חיים. המפגשים עסקו בשטחים הפתוחים ובמבני הציבור בשכונה, בבעיות הדיור הקיימות ובאופי הבנייה העתידית. בנוסף, במפגשים קיבלו התושבים הסברים על ההליך התכנוני ורכשו כלים למעורבות פעילה בהמשך תהליך התכנון.

בנוסף לסדרת המפגשים עם משתתפי הסדנה הקבועים, התקיימו מפגשים נוספים ונפרדים, בשל קשיי השפה, עם תושבים מהשכונה הדוברים אמהרית ורוסית. אלו היו מפגשים מרוכזים והנושאים שעלו בהם דומים במידה רבה למסקנות הסדנה המוצגות כאן. כמו כן, חשוב להזכיר את הסקר שנעשה במהלך שנת 2005 בחליסה על ידי סטודנטים מהפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים בטכניון, בהדרכת פרופ' ארזה צ'רצ'מן. תוצאות ומסקנות הסקר מחזקות במידה רבה את המסקנות אליהן הגיעו משתתפי סדנת התכנון.

סדנת התושבים אותה קיימה הקואליציה אינה תחליף להליך שיתוף ציבור בתכנון שהנו בתחום שמכותה ואחריותה של עיריית חיפה. בשל המשאבים המוגבלים יכלה סדנת התושבים לגעת רק בחלק מהנושאים ולהגיע רק אל חלק מהתושבים. עם זאת, אנו סבורים שממצאי הסדנה המרוכזים בחוברת זו יחד עם חוות הדעת של הארגונים החברים בקואליציה יכולים לתרום לגיבוש תכנית או תכניות העונות על צורכי התושבים.



איור 1 מפגש תושבים פתוח ומפגש במסגרת סדנת התושבים

המצב בשכונה מהבחינה הסביבתית והחברתית ובתחומים נוספים הינו כזה הדורש התערבות. כיום, התוכנית, הנמצאת כרגע בידי העירייה, עברה את שלב התיקונים הטכניים, אולם עדיין לא הושגה הסכמה מלאה בין המחלקה לתכנון אורבאני בעירייה לבין התושבים, אשר הביעו במפגשי הסדנא את צרכיהם ועמדותיהם העקרוניות ביחס לפיתוח תכנית השכונה – לעתיד הקרוב והרחוק – אשר יוצגו להלן, בחוברת זו.

אנו חושבים כי בעתיד, לאחר שיעשו בתוכנית השינויים והתיקונים הנדרשים, תובא התוכנית המעודכנת בפני התושבים וחברי הקואליציה לשם הערכה מחדש וכך ניתן יהיה להגיע למצב של הפקדת התוכנית בהסכמה. מהלך כזה חשוב לשם המשך בניית יחסי האמון ושיתוף הפעולה בין תושבי השכונה ובין העירייה.

אנו סבורים, כי תוכנית בנין עיר, שתמצה את הפוטנציאל הטמון בייחודה התרבותי של חליסה ובנכסיה מבחינה פיזית, נופית (הר וים) והיסטורית יכולה להוות זרז לטיפול בחלק משמעותי מהקשיים בשכונה ולקידום איכות החיים בה. בתהליך זה אנו רואים הזדמנות ליצור מרחב אימון של אוכלוסיה רב תרבותית על בסיס עקרונות של צדק חברתי וסביבתי. על כן, אנו רואים חשיבות בקידום התוכנית לשיקום השכונה ובהצלחתה.

אנו סבורים כי הפנמתם של התיקונים, ההמלצות והבקשות של תושבי חליסה בתכנית המתאר של השכונה, תהווה דוגמא ומופת לדרך פלורליסטית ומתקדמת של פתרון בעיות תכנוניות, ע"י הליך של שיתוף הציבור בתכנון, בזכות שיתוף פעולה משולש, בין תושבים פעילים, קואליציה של ארגונים לשינוי חברתי ורשות מקומית מתחשבת.

## 1. אופי השכונה וגבולות התכנית

שכונת חליסה הינה אחת השכונות הוותיקות של חיפה, השכונה ייחודית הן במרקמה ובמאפייניה הפיזיים והן בהרכבה ובמאפייניה החברתיים. השמירה על אופייה הייחודי של השכונה הוא חלק מהאינטרס של העיר כולה ליצור תרבות עירונית המורכבת מפסיפס של סגנונות ותרבויות. לכן צריך כל תכנון בשכונה לתת יחס מיוחד לקיים, כל הצעה לשינוי צריכה להיבחן על רקע הקיים תוך בדיקת ההשלכות האפשריות על אופי השכונה ועל תושביה.

לשכונה יתרון יחסי, בשל אופייה הגיאוגרפי והארכיטקטוני הייחודי. חליסה בנויה על מדרון צפוני-מזרחי הפונה למפרץ חיפה, בגבול השכונה ואדי מרשים (נחל הגיבורים). רוב המבנים נבנו לפני קום המדינה, ומייצגים "חתך ארכיטקטוני" ייחודי לאותה תקופה, הכולל מאפיינים כגון: בנייה באבן, צורת פתחים ייחודית, מרפסות וכד'. מרקם השכונה נקבע במידה רבה על בסיס תוכנית מנדטורית חפ/98 משנת '33, שהגדירה מערכת פרופורציות בתוך הרקמה העירונית המתאימה למערכת דרכים ושבילי הולכי רגל. שמירה על צביונה של השכונה עשוי להפוך לנכס וליתרון יחסי של השכונה על פני שכונות אחרות.

אנו מציעים להרחיב את תפישת השימור ולהחילה על המרקם הבנוי (שימור המרקם, אופי החללים הפתוחים, אופי הצמחייה). יש לממש את הפוטנציאל הגלום בייחודיותה של השכונה תוך שמירה על המרקם הקיים ולפתח אותה על פי מערכת עקרונות שישמרו את צביונה. חיזוק אופייה הייחודי של השכונה ושמירה על צביונה עשוי לחזק את הקשר של התושבים למקום המגורים שלהם ולעודד את טיפוחו. יחד עם זאת, אין מדובר בשימור מבנים כחובה אלא בעידוד ומתן עדיפות לשיפוץ ושיקום מבנים ישנים על פני הריסתם.

שכונת חליסה הינה קודם כל שכונת מגורים, אולם היא מהווה גם מרכז לשירותים ציבוריים ולמסחר עבור האוכלוסייה המגוונת בשכונות המזרחיות של חיפה, ברצועה שבין אזור הצ'קפוסט ועד למזרח הדר. הפוטנציאל הגלום בשכונה כולל בנוסף להיבטים הפיזיים גם את המסורת של לכידות קהילתית המאפיין את האוכלוסייה הערבית בשכונה והמסורת של חיים בצוותא בין יהודים וערבים בשכונה. טיפוח שיטתי של השכונה שיתבסס על יתרונותיה היחסיים יכול להפוך אותה לנכס במרקם העירוני, מקום שטוב לחיות בו והוא מוסיף לגיוון הרב תרבותי של העיר.

### גבולות התוכנית והשטחים שמחוץ לה

גבולות שכונת חליסה רחבים מהגבולות המסומנים ב-"קו הכחול" בתכנית חפ/2017. מצפון לרחוב הגיבורים, ברחובות אני מאמין, קיבוץ גלויות ועד פסי הרכבת, מתגוררים תושבים הרואים עצמם חלק מהשכונה ומרקם חייהם משולב בזה של התושבים בתוך "הקו הכחול". מדרום לקו הכחול נמצאים מספר בתים השייכים מכל הבחינות לשכונת חליסה. בשני המקומות ישנם שטחים הראויים לשמש כעתודות קרקע לשכונה.

כמו כן, תכנון הולם לשכונת חליסה מחייב התייחסות לקשרים, הפיסיים והחברתיים, בין השכונה ובין שכונת תל עמל שממזרח לה, ובניה לבין האזור הפתוח של נחל הגיבורים ממערב. למרות זאת, בעיקר בשל המשאבים המוגבלים, סדנת התושבים ומסמך מדיניות זה מתייחסים בעיקר לשטחים שבתוך גבולות תכנית חפ/2017. אנו סבורים שבאחריותה של עיריית חיפה לגבש

מדיניות כוללת לשכונה שתגובה בתכניות סטטוטוריות לכל שטחי השכונה. להלן התייחסות כללית לשטחים שמחוץ לגבול התכנית:

### **מצפון, מעבר לרחוב הגיבורים: שכונת מגורים שירותים ציבוריים ומסחר שצריכה באופן דחוף לצאת ממצב קריטי של הזנחה**

באזור שבין רחוב הגיבורים לפסי הרכבת חיה אוכלוסיה רבה בתנאים של הזנחה וחוסר שירותים חמורה אף בהרבה מזו הנמצאת בחליסה עצמה. מבחינה חברתית ומבחינת מערך החיים והשירותים הציבוריים אוכלוסייה זו היא חלק בלתי נפרד מאוכלוסיית חליסה. "מועדון הגיבורים" שמחוץ לקו הכחול משרת את אוכלוסיית שתי השכונות, כמו גם "אשכול הגנים" המתוכנן באתר בית ספר "אמונה", ובית ספר עבד אלרחמן אלחאג' שבתוך הקו הכחול. שכונה זו זקוקה באופן דחוף לתכנון ולשיקום יסודי, לסגירת הפער האדיר באיכות החיים ממנה היא סובלת. עקרונות התכנון לשכונה זו יכולים להיות דומים ברובם לעקרונות שאנו מציעים לחליסה עצמה, שכן השכונה סובלת מבעיות דומות. באופן מיידי, ועוד לפני שיהיה תכנון כולל של השכונה, יש להקצות ולטפח שטחים ירוקים בחלק מהמגרשים הפנויים בשכונה.

### **ממזרח, שכונת תל עמל: לטפח אינטראקציה חיובית בין השכונות**

בעבר התבססו היחסים בין חליסה ותל עמל בעיקר על ריחוק והתנכרות. בעוד חליסה שקעה בעזובה והזנחה שמרה "תל עמל" על אווירה של מהוגנות ונורמאליות. שיקום שכונת חליסה פותח פתח ליחסים חיוביים ולאיינטגרציה תוך הנאה הדדית מהיתרונות. בשל הבניה הצפופה אין בתל עמל שום אפשרות להקצאת כמות סבירה של שטחים ירוקים. השטחים הפנויים באזור הגבול בין השכונות יכולים להיהפך לשטחים ירוקים, ועם טיפוח מתאים להיות נכס לשתי השכונות. ניתן לתכנן מרכז מסחרי שיגבול ברחובות רזיאל, פאר ווינר, אזור בעל אוכלוסיה רבה המרוחק מכל שרותי מסחר קיימים, ובכך ישרת את שתי השכונות.

### **מדרום: חלק חיוני מתכנון השכונה**

האזור שבין רח' עוספייה וקצה רחוב גוש עציון הינו אזור מרכזי וחיוני לשכונת חליסה. אזור זה צריך להיות מתוכנן ומטופח במשולב עם תכנון השכונה ובהתחשב בצרכיה. כמו כן, בתכנון האזור דרומית לקו הכחול יש לתת פתרונות נגישות תחבורתית לבתים שאין עבורם גישה כיום ולתת אפשרות למסד בתים אלה מבחינה תכנונית.

### **ממערב: ואדי רושמייה – נחל הגיבורים**

אין בכוונתנו להיכנס במסגרת מסמך זה לשאלת הכבישים המרכזיים המתוכננים לעבור באזור זה. עם זאת ברצוננו להדגיש כי בכל מקרה, גם אם יעבור כביש ראשי בתוך הוואדי, יש לתכנן ולפתח כל שטח פנוי בוואדי למיצוי הפוטנציאל הירוק ופיתוח לצרכי נופש.

בשל מיקומו של הוואדי בלב האזור העירוני בין שטחי מגורים צפופים, תעשייה ומסחר, הרי שבהעדר טיפוח ופיתוח הוא הופך לאזור מוזנח ולמזבלה לעת מצוא. לעומת זה, מיקום זה בדיוק, יחד עם פני השטח הייחודיים, נותנים לוואדי פוטנציאל מיוחד כשטח ירוק חשוב עבור העיר כולה. חליסה, כשכונה הגובלת בוואדי, יכולה להשתלב בפיתוח הוואדי כאזור טיולים ונופש, תוך תכנון מתאים של אזור התפר בין השכונה והוואדי. לכן יש חשיבות לבדוק בהקדם את תכנון הוואדי כאזור תיירות ונופש ואת האפשרויות לשילוב חיובי של השכונה והשפעות תכנון זה אף על התכנון בתוך הקו הכחול של השכונה.

שכונת חליסה היא בעיקרה שכונת מגורים שרוב אוכלוסייתה ממעמד סוציו-אקונומי נמוך. רוב המבנים שייכים למנהל מקרקעי ישראל ומנוהלים על ידי חברת 'עמידר' בשנת 1995 מראה, כי המצב הפיסי של רוב המבנים אינו טוב ודורש טיפול תחזוקתי מייד, חלק מהבתים אטומים ואינם מנוצלים. בסקר שנערך לאחרונה על ידי עמותת "ידיד" נמצא, כי לא חל שיפור במצב המבנים. למרות מצב זה, מבדיקתנו מול משתתפי הסדנה עולה שרובם מעוניינים להמשיך ולגור בה.

**פעילות בסדנה:** לנושא המגורים הוקדשו שני מפגשים בהם דנו במצב הדיור הקיים, בצרכי הדיור של תושבי השכונה, ובאופי הבנייה החדשה המועדפת בשכונה, כמו כן נידון נושא שימור הבניינים הישנים בשכונה. על מנת לקבל תמונה ברורה לגבי צרכיהם והעדפותיהם של התושבים, ניהלנו את המפגשים בדרכים שונות:

דיונים במועדון השכונה: כצעד התחלתי למפגשים הועבר ידע ומידע כלליים בנושאי זכויות בנייה, היתרי בנייה, בעלויות ועוד. בנוסף, התנהלו דיונים רחבים ופתוחים על מצב הנוכחי של הדיור, צרכים והעדפות בנוגע לבניה עתידית למגורים.

שאלון: הועבר שאלון לכל משתתפים, אשר התמקד במצב הדיור הקיים, צרכי הדיור והעדפות התושבים בכל הקשור לבנייה החדשה.

סיור בשכונה: בסיור שנערך עם משתתפי הסדנה, נבחנו תוך התבוננות במבנים הקיימים ובמגרשים הפנויים העדפותיהם וצרכיהם של המשתתפים בכל הקשור לאופי הבינוי, סגנון הבינוי, קווי בניין, גובה, צפיפות, חצרות, חנייה, ועוד. במשך הסיור, הצגנו מגרשים במיקומים ומאפיינים שונים לבחינת אופציות לבנייה חדשה.

העמדה העקרונית אשר עולה מהסדנה היא כי יש חשיבות במתן עדיפות להרחבת יחידות המגורים הקיימות על פני תוספת יחידות מגורים בשכונה. יש לראות בכך מטרה במסגרת שיקום השכונה אשר נועד לשפר את איכות חייהם של התושבים. עדיפות זו יכולה להתבטא בהקלות בקווי בניין או באחוזי בנייה כאשר מדובר בהרחבה של בנייה קיימת והימנעות מכך כאשר מדובר בבנייה חדשה; בהצעה לאפשר בבתים הישנים הרחבה בקומות הקיימות על חשבון בנייה של קומות ויחידות דיור נוספות; במתן הלוואות ומענקים לצורך הרחבת דירות ושיפוץ, שיקום ושימור של מבנים ישנים.

### 2.1 בניה חדשה

הוראות תכנית חפ/2017 בנוגע לבניה חדשה במגרשים ריקים בכל הנוגע לגובה, לתכסית ולקווי בניין נראו סבירות למשתתפים. חלק ממשתתפי סדנת התושבים לא ראו בעיתיות בבנייה גבוהה יותר בשולי השכונה, מדרום לרח' עוספייה. כמו כן ניתן להציע בניה גבוהה יותר ממזרח לרחוב אלכנסא ובלבד שגובה הבניה לכיוון השכונה לא יעלה על 4 קומות. ככלל, משתתפי הסדנה חשבו שיש חשיבות בבניה חדשה למגורים בחליסה אולם זאת בתנאי שתהיה אפשרית לרכישה עבור תושבי השכונה.

משתתפי הסדנא העלו חשש כי מרבית אוכלוסיית חליסה הנוכחית לא תוכל לרכוש דירות בבניינים החדשים המוצעים, הן בשל מצבה הכלכלי הקשה בדרך כלל, והן בשל העובדה שהמשכנתאות הממשלתיות הניתנות לערבים נמוכות במיוחד. מצב זה עלול ליצור ניגודים בתוך השכונה עצמה בין האוכלוסייה הותיקה שרמת חייה תמשיך להתדרדר בבתים הישנים ובין אוכלוסייה חדשה שתתבצר בבתים החדשים תוך ניכור לשאר השכונה. זוהי המציאות החברתית שכבר נוצרה בבניין החדש היחיד שנבנה בשכונה מאז החלה "תכנית השיקום".

מבין משתתפי הסדנא היו שהמליצו למצוא דרכים לצמצום בעלות הבניה (למשל ויתור על הדרישה לציפוי באבן). הועלה הצורך במתן עדיפות בשיווק דירות לתושבי השכונה או במציאת מנגנונים לסיוע לתושבי השכונה בהתארגנות לרכישת מגרשים במשותף לבניה עצמית.

אחת הדרכים שהוצעו כשיטה עדיפה למטרה זו היא בניה על ידי עמותת משתכנים של בני השכונה שתאפשר לתושבים לחסוך הוצאות מיותרות על ידי ניהול ישיר של תהליך הבניה. יש לציין עם זאת כי שיטה זו דורשת עזרה ותמיכה בהתארגנות. הניסיון מוכיח כי התושבים הבונים למען עצמם מקפידים יותר אל איכות הבניה ועל צורת הבניין מאשר קבלנים שאין להם כל עניין בבניין לאחר מכירת הדירות.

## **2.2 מיסוד בניה קיימת ותוספות בניה**

מיסוד בניה קיימת: לאורך השנים נבנו בחליסה תוספות בניה רבות ללא היתר. כנגד חלק מתוספות בניה אלו תלויים צווי הריסה, תוספות בניה אחרות שנבנו ללא היתר קיימות מבלי שהוצא כנגדן צו הריסה. אחת הסיבות לבניה ללא היתר היא העובדה כי התכנית התקפה בשכונה לא עודכנה והותאמה לצרכי התושבים וגם אם רצו לקבל היתר בניה לא יכלו לעשות זאת. לכן, אנו סבורים כי הכנת תכנית חדשה לשכונה היא הזדמנות לאפשר מיסוד בניה קיימת בפועל. מיסוד בניה כזו צריך שיתאפשר גם אם הבניה אינה תואמת את ההוראות הכלליות של התכנית החדשה לתוספות בניה. ניתן לקבוע כללים ותנאים למיסוד הבניה, למשל חיזוקים שיאפשרו בניית הרחבות בקומות שמעל הבניה הקיימת.

אם ישנם מקרים חריגים בהם עורכי התכנית החדשה סבורים כי בניה קיימת מהווה הפרעה או פגיעה, יש לסמן את הבניה באופן ברור כמיועדת להריסה. אנו סבורים כי יש לידע באופן אישי בעלי זכויות בבניה המיועדת להריסה לפני הפקדת התכנית.

הרחבות דיור: הצורך בהרחבת דירות קיימות התברר כצורך המשותף לתושבים רבים. מוצע כי בבתים קיימים תותר אפשרות של בניה של עד 3 קומות במקום 4. את זכויות הבניה המוצעות לפי 120% ניתן יהיה לנצל במקרה כזה לצורך הרחבות דיור בשלוש הקומות הקיימות. מכיוון שהבניה נמוכה יותר, יש לאפשר קווי בניה מקלים יותר להרחבת בניינים קיימים. ניתן גם לקבוע קווי בניין הנגזרים ממרחק מבניין שכן ולא דווקא מגבול המגרש. במקרים בהם נבנות 3 קומות, כדי לאפשר גמישות מרבית בהרחבה ללא תלות בשכנים, מוצע לאפשר הרחבה לצדדים בשתי הקומות הראשונות והרחבה על גג הבניין לדירה העליונה.

יש לבחון שוב את אפשרות ההרחבה לדירות גם במקרים בהם תכנית חפ/2017 לא אפשרה זאת ובמקרים בהם בבניה הקיימת נוצלו אחוזי הבניה של 120% או למעלה מזה. למשל, בבניין ברחוב עוספייה 21 ישנה התארגנות של תושבים המעוניינים בהרחבה ונראה כי המגרש יכול לשאת זאת.

לשטחים ציבוריים פתוחים חשיבות גדולה מאד לתושבי השכונה, הן מבחינה סביבתית והן מבחינה חברתית. בחלק מהשטחים מצויים ערכי טבע ונוף, אשר מקנים לשכונה את אופייה המיוחד ומגבירים את הזדהות התושבים עם המקום. השכונה אינה שכונת מגורים רגילה, אלא יש בה ערכים טבעיים והיא גובלת באחד הוואדיות הגדולים של חיפה, ואדי רושמה. בואדי מתוכננת דרך עירונית ראשית, אשר אם תפותח, עלולה להביא להרס הוואדי כולו ולשנות לחלוטין את אופי השכונות סביבו.

מערך השטחים הפתוחים הציבוריים בשכונה צריך להיות מתוכנן בהתחשב במחסור חמור מאד שקיים כעת בגנים ציבוריים בשכונה ובהתייחס למבטים לנוף קרוב ורחוק, ערכי טבע ונוף קיימים ומיקומה בצמוד לוואדי רושמה.

יש צורך רב בגנים ציבוריים בשכונה, בייחוד בשל היותה שכונה במעמד סוציו אקונומי נמוך. בשכונה משפחות מרובות ילדים המתגוררות בבתים צפופים, לילדים חסרים מרחב ואמצעי בילוי בבתים, כך שילדים מבליים חלק ניכר מזמנם במשחק ברחוב. רבים מתושבי השכונה, בני כל הגילים, מוגבלים ביכולתם לגוון את פעילות הפנאי, הן מבחינת ההיצע הקיים בשכונה והן מבחינת האפשרויות הכלכליות, וחלק גדול מחיי החברה שלהם מתקיימים במרחב הציבורי הקיים בשכונה. הרחבה וטיפול שיטתי של השטחים הפתוחים יכולה לא רק לשפר את איכות חיי התושבים, אלא אף לתרום לשיפור תדמית השכונה.



איור 2 משתתפי הסדנה מיקמו את שטחי הציבור על בי תצלום אוויר של השכונה

**פעילות בסדנה:** בסדנת התושבים עצמה הוצג והוסבר נושא שטחי ציבור לתושבים, הן מבחינת המוצע בתוכנית והן מבחינת שיקולים למיקום בשכונה. לאחר ההסבר התחלקו המשתתפים לשלוש קבוצות, כל קבוצה התבקשה לשקול את הצרכים לשטחי ציבור בשכונה ולמקם את שטחי הציבור הנדרשים על גבי תצלום אוויר של השכונה. בדיון הקבוצתי הושם דגש על היבטים תכנוניים כמו ריכוז מול פיזור, נגישות מקסימאלית, תרומה או יצירת מטריד למגורים הסמוכים (בשלב זה לא הייתה התייחסות למפת בעלויות הקרקע). בסיום העבודה בקבוצות, הציגה כל קבוצה את פריסת שטחי הציבור אליה הגיעה. עבודת הקבוצות עובדה לסכמות המוצגות להלן:





איור 3 סכמות מיקום שטחים פתוחים ושטחים למבני הציבור כפי שהוצעו על ידי משתתפי סדנת התושבים

העקרונות אשר חזרו בסכמות השונות היו:

שטח פתוח גדול יחסית בקרבת ביה"ס שבו ירוכזו מגרשי משחקים ומוקדי הפעילות והרעש בשכונה; פיזור של שטחים פתוחים קטנים יחסית ברחבי השכונה שיוגבלו לפעילות שקטה יותר. הוספת שטח פתוח למתקני משחקים ברח' הירדן לשירות החלק התחתון של השכונה ובמתחם שבין רח' גוש עציון ורח' אלכנסא לשירות החלק המערבי.

בנוסף לפעילות בסדנה עצמה, התקבלו תגובות נוספות של תושבים במהלך הסיורים בשכונה ותשאול תושבים אקראי (בעיקר נשים). הרושם החזק שהתקבל היה צורך גדול בגנים ציבוריים למטרות משחק, הן של ילדים קטנים והן של נוער, וצורך נוסף במקומות מנוחה ומפגש לשכבת הגיל הבוגרת יותר.

### 3.1 שטחים ציבוריים פתוחים

בהסתמך על התדריך הממשלתי לחישוב השטחים הדרושים לגנים ציבוריים<sup>1</sup>, בשכונת מגורים שעוברת התחדשות עירונית, השטח הנדרש מחושב לפי 5 מ"ר לתושב. בשל התנאים הייחודיים לחליסה (שיפועי קרקע וצורך בהקצאה לגנים ברמה הרובעית) ניתן להעריך את השטח המחושב אף לפי 7 מ"ר לתושב. לפי תחשיב זה, השטחים הציבוריים הפתוחים הדרושים לתושבי חליסה בגבולות התכנית המוצעת, לפי 2500 תושבים ועוד 1200 עתידים עומד על 25.9 דונם (או 18 דונם לפי 5 מ"ר לתושב)<sup>2</sup>.

הן לפי מצאי השטחים הקיימים והן לפי השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים התכנית, ההקצאה בתכנית המוצעת אינה מגיעה אפילו לרבע מהנדרש לפי הנחיות התדריך. לפיכך, על השטחים הציבוריים הפתוחים שיוקצו להיות שטחים איכותיים ולענות על הקריטריונים שנקבעו להקצאתם. הקצאה של שטחים בלתי שמישים או בלתי נגישים תקבע את המצב הקיים ולא תועיל כלל לשיקום ופיתוח השכונה.

על בסיס הפעילות מול התושבים מוצעת חלופה המתבססת על העקרונות הבאים:

<sup>1</sup> ("תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור"), אשר הוצא ע"י משרדי הממשלה עוד בשנת 2000 וקיבל תוקף של החלטת ממשלה ב-28.1.01.

<sup>2</sup> אם מחשיבים גם את תל עמל, המאופיינת גם היא במחסור בשטחים פתוחים ההקצאה הנדרשת מגיעה ל 55.3 דונם, לפי 4200 תושבים בתל עמל. שטחי חליסה שמצפון לרחוב הגיבורים (רח' אני מאמין) לא נכללו בחישוב, בתקווה שהתכנית העתידית שם תספק את צורכי התושבים מבחינת שצ"פים

1. חלוקה בין שטחים פתוחים ציבוריים שמישים לבין אלו שימשו יותר בתפקודים אחרים: אקולוגיים, עיצוביים וויזואליים.
2. איתור שטחים שמישים לגנים ציבוריים לשימוש יומיומי לפי גודל השטח הרצוי, מידת השיפועים ונגישות.
3. איתור שטחים לגנים לפי טווח השרות מהבתים, תוך התחשבות בשיפועים החזקים שבשכונה. הכוונה למיקום גן אחד לפחות בכל "מדרגת גובה" בשכונה.
4. מיקום השטחים בסמוך לשימושים בעלי אופי ציבורי, במיקום מרכזי בשכונה.
5. הקצאת שטח נוסף במרכז השכונה לצורך מגרש ספורט.
6. הקצאת שטח ציבורי פתוח במתחם בתי הספר, בעיקר לצורכי ספורט.
7. פיתוח מערך להולכי רגל ע"י מעברי מדרגות ומיתון תנועה ברחובות תוך קישור צירי הולכי הרגל הראשיים לשטחים הפתוחים ולמבני הציבור.

בהתאם לעקרונות אלו מוצעים מקומות לפיתוח שטחים ציבוריים נוספים או להגדלת אלו המוקצים כבר בתכנית. שטחים אלו הוצעו ע"י התושבים ו/או ע"י הקואליציה של הגופים ללא בדיקה מעמיקה של מפת הבעלויות בשכונה. יש לציין כי גם אם כל הצעות אלו יתקבלו, עדיין יהיה בשכונה מחסור ניכר בשטחים ציבוריים פתוחים, ולכן אנו סבורים כי על העירייה לאתר שטחים ציבוריים פתוחים נוספים.

להלן השטחים המוצעים בנוסף לאלו המצויינים בתכנית חפ/2017 (המספור תואם למסומן בתכנית):

1. הגדלת השצ"פ המוצע בחלקה 9 בגוש 12492 ע"י הוספת חלקות 10, 11 וחלקי חלקה 7 בשטח של כ-1.2 ד'.
2. הוספת שצ"פ בסמוך לשטח בית הספר בשטח נוסף של כ-0.7 ד'.
3. הוספת שצ"פ במגרשים פנויים ברחוב רזיאל בשטח של כ-1 ד'.
4. קביעת שטח לגן ציבורי ומגרש ספורט בפינת רחובות אלזמכשרי והירדן בשטח של כ-1.1 ד'. מכיוון ששטחים אלו אינם עונים על הנדרש הן מבחינת השטח הכולל, הן מבחינת הפיזור והן מבחינת אופיים מוצע לפתח שטחים פתוחים נוספים:
5. קביעת שטח לגן ציבורי ולספורט בשטח בית הספר כחלק מתכנית לפיתוח שטח בית הספר.
6. הפיכת שטחים פתוחים פרטיים שאינם מתוחזקים כיום כראוי לשטחים מפותחים שבאחריות העירייה, אם בדרך של הפקעה ואם בדרך אחרת. שטחים אלו כוללים את חלקה 22 בגוש 12489 (בסמוך למרכז המסחרי) ושטח בסמוך למדרגות המוצעות שבין רח' אלכנסא לרח' גוש עציון.



## איור 2 חלופה מוצעת למיקום שטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור

יש לציין כי חלק מהשצ"פים המאושרים כיום או המוצעים בתכנית בגרסה שהופקדה משמשים בפועל לחניה. כאלה הם חלקו המזרחי של השצ"פ שברחוב חוסן ורצועה מהשצ"פ המוצע בפיצול רחוב רזיאל. למרות המחסור בשטחים פתוחים מומלץ לאפשר את המשך קיומן של חניות אלו אשר נראה כי הן נדרשות לדיירי הבתים הסמוכים. מוצע כי בתכנית יקבעו תנאים שיאפשרו חניה במקומות אלו תוך קביעת הוראות לגינון ולנטיעת עצים.

### 3.2 תכנון נוף וערכי נוף

חלק מהשטחים המוקצים לצורכי ציבור אינם שמישים באופן יומיומי עקב היותם במיקום בלתי נגיש יחסית או עקב השיפועים החזקים המצויים בהם. יחד עם זאת, לשטחים אלו ערך רב מבחינות אחרות, מעבר לתרומה הויזואלית הברורה. שטחים אלו קובעים ויוצרים את אופי השכונה ותורמים לה פסיכולוגית, עיצובית ואקולוגית.

קישור של חליסה לסביבתה ויצירת מערך של שטחים ירוקים, בהסתמך על מעברים להולכי רגל הינו אלמנט תכנוני חיוני בשכונה, בייחוד לאור ההקצאה הנמוכה של שטחים פתוחים בכלל. כאמור, אחד האמצעים העיקריים להעלאת איכות השצ"פים בחליסה הינו קישורם של השטחים כמערך בינם לבין עצמם, בתוך השכונה וכן חיבורם למערך גדול יותר, מסביב לגרעין המגורים עצמו. חיבור עתידי של חליסה לטיילת בואדי רושמה, לנוה שאנן דרך מורדות זרעאליה ולתל

עמל יועיל לתפקוד היומיומי של שכונות אלו באופן פיסי ואולי אף חברתי. גישה נוספת נדרשת ביותר הינה הגישה לרחוב אני מאמין. למעשה, רחובות אלו הינם חלק מחליסה ואי הכללתם בתכנית הינה מעשה סטטוטורי בלבד, כך שיש לכלול בתכנית חיבור נוסף לרחוב או להסדיר את המעברים הקיימים, תוך מתן עדיפות להולכי הרגל.

#### 4. מבני ציבור

חליסה מהווה מרכז עבור כל האוכלוסייה הערבית במזרח חיפה, בבית הספר היסודי עבד אלרחמן אלחאג', בגני הילדים שליטו, במסגד ומבחינות נוספות. חליסה מהווה מרכז לשירותים גם לאוכלוסייה היהודית באזור ואף מחוצה לו: לשכת הרווחה, טיפת חלב, בתי כנסת, המוסד לילדים נכים ברח' חוסן ועוד. מבחינה זו ההקצאה לשירותים חברתיים בחליסה אינה יכולה לקחת בחשבון את מימדי השכונה שבתכנון בלבד.

**פעילות בסדנה:** נושא מבני הציבור בשכונה נידון יחד עם שטחי הציבור הפתוחים במפגש המתואר לעיל. התושבים התחלקו לשלוש קבוצות ולאחר איתור השטחים הפתוחים התבקשו למקם את השטחים המתאימים למבני ציבור בשכונה (סכמות שלוש הקבוצות מוצגות לעיל בפרק העוסק בשטחים פתוחים). נושא מבני הציבור ושירותי הציבור עלה ונידון גם במפגשים האחרים ובמפגש התושבים הרחב.

#### 4.1 שירותים ציבוריים נדרשים

משתתפי הסדנה עמדו על חסרונם של מועדון לקשישים ומועדון לנוער שייתן פתרון לחוסר התעסוקה של בני נוער בשכונה. המיקום המועדף למועדון הקשישים הוא במרכז השכונה במקום בעל נגישות נוחה, מגרשים פנויים ברחוב הירדן (חלקות 4-6 גוש 12487, מתחם 7 בתכנית לעיל) צוינו כמקום מתאים למועדון. מומלץ לבחון אפשרות של שילוב מעון יום בחלקות אלה, המיקום המוצע בתכנית למעון ברחוב עוספיה אינו מומלץ בשל מיקומו בקצה השכונה, אם כי ניתן להשתמש בו לשימושים ציבוריים אחרים.

את מועדון הנוער מומלץ לשלב במבנה בית הספר אשר יחד עם השטח סביבו המיועד להרחבה ישמשו כמבנים רב-תכליתיים עם פעילות חוגים לתושבי השכונה אחה"צ, מגרשי ומתקני הספורט אשר יפותחו בו יועמדו לשימוש תושבי השכונה. פיתוח בית הספר והרחבת השימושים בו מחייב התייחסות ומתן פתרונות לבעיית נגישות ברגל וברכב למתחם בית הספר. מומלץ לשתף את הנהלת ביה"ס בתוכניות הבינוי וההרחבה במתחם ביה"ס.

בשטח שמול בית הספר מעבר לרחוב זמכשרי (חלקה 2 בגוש 12493) אשר יועד למרכז שכונתי המשלב מסחר ע"פ תכנית העירייה, מומלץ שלא לעשות שימוש מסחרי. יש לפתח את "אשכול הגנים" המתוכנן בבניין בית הספר אמונה לשעבר.

יש לבדוק את הצורך בבניית בית ספר תיכון ערבי במזרח חיפה בעתיד, כהמשך לבית הספר עבד אלרחמן אלחאג', והכנת תשתית תכנונית בהתאם. באם השטח הקיים עבור בית הספר אינו מספיק להוספת בית ספר תיכון יש לאתר שטח כזה בשכונה או בסביבתה. הדעה הרווחת בין משתתפי הסדנה היא כי יש צורך בתיכון ערבי במזרח חיפה אך אין לו מקום בשכונה עצמה.

המגרש המוצע לשימוש ציבורי מעל הכיכר ברחוב עוספיה צויין על ידי חלק מהתושבים כלא מתאים למוסד ציבורי (ובמיוחד לא למעון כמוצע בתכנית). מוצע לבחון שוב את השימוש בו כשטח למבנה ציבור או כשטח פתוח וזאת גם בהתחשב בתושבי תל עמל.

#### **4.2 המסגד**

המסגד בחליסה משרת אוכלוסיה גדולה במזרח חיפה. יש לצרף את "השטח הירוק" שליד המסגד אל שטח המסגד ובכך להבטיח את טיפוחו על ידי קהילת המשתמשים במסגד. יש להעביר את המסגד לרשות הקהילה המוסלמית בחיפה. כמו כן, יש לאפשר את המשך פיתוחו של המסגד והתאמתו לצורכי הקהילה תוך קביעת אחוזי בניה מתאימים. אין לקבוע את מבנה המסגד כמיועד לשימור באופן גורף. ניתן לקבוע כי יש לשמר אלמנטים מסוימים במסגד, כמו החזית הפונה לשכונה. מצד שני, יש צורך דחוף בשיפוץ המינרט ובבנייה של מקום להתכנסות בחלקו האחורי.

### **5. תנועה**

רוב הכבישים בשכונה הינם כבישים חד סטריים שנועדו לשרת אך ורק את תושבי אותם רחובות, ובהם תנועה מועטה יחסית. השכונה מאופיינת ברמת מינוע נמוכה, ובהעדר אזורי תעסוקה. אין כל צורך ציבורי ואין כל הצדקה להפוך את רחובות חליסה לעורקי תחבורה ראשיים. להפך, טובת הכלל דורשת שלא לעודד הסטת תנועה מהנתיבים הראשיים העוקפים את השכונה לתוך אזורי המגורים.

לאור זאת, ברור שאין צורך בהרחבת הרחובות הקיימים על חשבון בתי מגורים או חצרות וקיימת התנגדות עקרונית לכל הריסה גורפת של מבנים בשכונה למטרה זו.

**פעילות בסדנה:** לאור הסכמת העירייה לביטול הרחבת הרחובות על חשבון מבנים וחצרות קיימות ובשל הצעת יועץ התנועה מטעם העירייה לתכנון תנועתי על בסיס עקרונות מיתון תנועה לא התקיימה פעילות ייחודית בנושא זה. עם זאת, בעיות הבטיחות הקיימות והצורך בפעולה מיידית למיתון ולהאטת תנועה עלה בסדנה פעמים רבות בדיונים פתוחים בנוגע למפגעים ומטרדים בשכונה. בנוסף, התקיימו סיורים לבחינת בעיות תנועה נקודתיות ברחוב זמכשרי וברחוב צילה עירם.

#### **5.1 תנועת הולכי רגל**

קיימת חשיבות רבה להתייחסות לתנועת הולכי הרגל בשכונה בשל אופייה החברתי והמבנה הטופוגרפי של השכונה. יש ליצור מערך תנועתי של הולכי רגל אשר יאפשר תנועה נוחה הן של ילדי השכונה לבית הספר והן של מבוגרים וקשישים למבני הציבור השכונה. חשוב שתכנון מערך תנועת הולכי הרגל יתחשב במבנה הטופוגרפי התלול של השכונה ויציע מקומות עצירה ומנוחה לאורך מהלכי המדרגות העולים במעלה השכונה. ניתן לפתח את מערך התנועה הרגלית על בסיס ציר מרכזי ברחוב זמכשרי ומהלכי מדרגות נוספים ממזרח וממערב לו, אשר ישרתו את התושבים בחלקים אלו של השכונה.

בתכנון מערך תנועת הולכי הרגל חשוב לקחת בחשבון את היתכנות המימוש של התכנון וניתן להתבסס, בשלב ראשון, על מהלכי מדרגות קיימים הדורשים טיפול ואחזקה (לדוגמה ברח' רזיאל בין בניינים 10 ו-12).

### **5.2 כבישים ותנועת כלי רכב**

אנו רואים בחיוב את הצעתו של יועץ התחבורה לתוכנית "מיתון תנועה" בשכונה. חשוב שתוכנית זו תענה, בנוסף לצורך בהאטת תנועת כלי הרכב בשכונה, גם על הדרישה להימנע מהריסת מבנים קיימים ותתחשב במצב הבינוי הקיים. במקומות בהם יש צורך במציאת פתרון נקודתי לבעיות תנועה של כלי רכב או הולכי רגל, אנו ממליצים להגיע לפתרון מוסכם תוך הידברות עם התושבים ובעלי הנכסים במקום.

קיים צורך דחוף להאטת התנועה בשכונה, בעזרת פסי האטה וגירוד הכביש, גם אם הדבר יעשה כשלב ביניים עד לביצוע התוכנית.

### **5.3 רכב פרטי וחניה**

לדעת משתתפי הסדנה יש לדרוש כי בבניה חדשה ידאגו הבונים לפתרונות חניה במסגרת המגרש. מוצע ליצור חניות ניצבות לרחוב במגרשים הפנויים ולאורך שטחים פתוחים. אין ליצור הרחבות כבישים ומקומות חניה על חשבון מגרשים בהם מבני מגורים קיימים.

### **5.4 גישה לבית הספר**

המצב הנוכחי של גישה יחידה לביה"ס, הן של הולכי רגל והן של כלי רכב, דרך רחוב צילה עירם הוא מצב מאוד בעייתי. רח' צילה עירם הינו רחוב דו-סטרי צר וחלקו ללא מדרכות והתנועה בו יוצרת מצבים המסכנים את הילדים ההולכים לביה"ס. מצב זה יחמיר עוד יותר במידה ובמתחם ביה"ס יקום מבנה רב-תכליתי לשימוש תושבי השכונה.

ניתן לשקול שוב את הפתרון של הפיכת רח' צילה עירם לרחוב חד-סטרי אשר יחבר בין רח' גוש עציון ורח' פאר וכך יהיה ניתן להרחיב את המדרכות ברחוב ולהימנע מתנועת כלי רכב בשני הכיוונים. כדי שרחוב צילה עירם לא יחצה את מגרש בית הספר, ניתן לשקול את העברתו בנתיב צפוני יותר, על הגבול בין מגרש בית הספר לבין המגרשים הסמוכים. (בכך גם תיפתר בעיית הנגישות לרכב למגרשים הסמוכים).

לחלופין, אנו מציעים פתרון כולל אשר עשוי לשפר את הנגישות לביה"ס תוך שמירה על מתחם ביה"ס כפי שהוא מוצע. על פי פתרון זה כניסת תלמידים הולכי רגל לביה"ס תהיה מרח' צילה עירם ומרח' עוספיא. לשם כך יש לאפשר הורדה של ילדים באופן בטוח ברח' עוספיא. ברח' צילה עירם תהיה עדיפות להולכי רגל ותתאפשר חניה אך ורק לתושבי הרחוב. כניסת כלי הרכב למתחם ביה"ס ויציאת החירום תהיה מכיוון רח' פאר. מגרש החניה של ביה"ס לשימוש סגל המורים יהיה בצידו המזרחי של מתחם ביה"ס.

### **5.5 חניה בצמוד למסגד**

קיימת בעיה של מחסור בחניה לבאי המסגד המתבטאת בצפיפות ועומס ברח' עוספיא, בעיקר בימי שישי בעת התפילה. יש לאתר מקום למגרש חניה אשר ישמש את המתפללים. תכנון מגרש החנייה יעשה תוך התחשבות בפיתוח עתידי של המדרון במגרשים הגובלים במסגד.

### **5.6 תנועה וחניית משאיות**

קיימת בעיה של תנועה מרובה וחניה של משאיות ברחובות השכונה. מצד שני, רבים מתושבי השכונה מתפרנסים כנהגים או הבעלים של משאיות אלה ויש למצוא פתרון סביר לצורך שלהם באפשרויות חניה קרוב לביתם. כל עוד לא יינתן פתרון חניה מסודר ובטוח למשאיות בקרבת השכונה לא יהיה ניתן למנוע את תנועת המשאיות ברחובות השכונה.

כדאי לשקול הסדרת חניון למשאיות במתחם המשחטה (במידה ותפונה) או בשטח שמתחת לגשר הגיבורים. לדעתנו, יש לבדוק כל פתרון המוצע לבעיית תנועת המשאיות בשכונה עם בעלי המשאיות והנהגים תושבי השכונה, ולהגיע לפתרון בהסכמה. דבר זה עשוי להבטיח את מימושן של הפתרונות המוצעים.

### **5.7 נגישות לכל בתי המגורים בשכונה**

כיום קיימים בשכונה מספר מבני מגורים, בעיקר בחלקה הדרומי של השכונה, אשר אין אליהם אפשרות גישה מסודרת. יש לדאוג כי התכנון יסדיר דרכי גישה ברכב לכל בתי המגורים בשכונה.

## **6. מסחר**

### **6.1 מסחר קיים**

משתתפי הסדנא לא העלו טענות על מטרדים כלשהם הנגרמת מפעילות מסחרית קיימת ולא עלה צורך בתוספת שטחים למסחר בשכונה. לכן, יש לאפשר בתכנית החדשה המשך תפקוד מסחר קיים. אם עורכי התכנית סבורים כי יש לבטל שטחי מסחר קיימים בפועל יש לציין זאת במפורש. אנו סבורים כי יש לידע באופן אישי בעלי זכויות בשימושים מסחריים המיועדים לביטול לפני הפקדת התכנית.

יש לדאוג לטיפוח המרכז המסחרי הנוכחי ברח' הגיבורים – הנמצא על עורק תחבורתי מרכזי ומכאן בעל פוטנציאל מסחרי עדיף. לא ברור הצורך במסחר המשולב במרכז השכונתי המוצע בסמוך לבית הספר.

### **6.2 תוספת שטחי מסחר**

תתכן פגיעה קשה בבעלי החנויות הקיימות ובמפעילי החנויות, שהם חלק יסודי בכלכלה הנוכחית של השכונה, רבים מהם מתושבי השכונה. לא ברור כלל כי קיימת הצדקה לבניית שני מרכזים מסחריים חדשים בתוך השכונה – ובהעדר קונים עלולים מרכזים אלו להוות גורם שלילי. יתכן שיש מקום לשקול הקמת מרכז מסחרי במעלה השכונה בשטחים שבין חליסה לתל-עמל. מוצע להכין תכנית לפיתוח מסחרי-תיירותי בקו התפר שבין השכונה לוואדי רושמייה כחלק מפיתוח תיירותי של הוואדי.

## 7. חברה וקהילה

בתת פרק זה ייסקרו בעיות חברתיות הקיימות בחליסה ואשר הועלו על ידי תושבי השכונה במהלך הסדנה ובפגישות עם עובדות סוציאליות מלשכת הרווחה בשכונה ומאגף הרווחה בעירייה.

**פעילות בסדנה:** הסדנה לשיתוף התושבים בתכנון חליסה עסקה בעיקר בנושאים תכנוניים ולא בהעלאת בעיות חברתיות. עם זאת, בישיבה הראשונה של הסדנה, כאשר התבקשו התושבים להעלות בעיות באופן חופשי, היה דגש על נושאים חברתיים שונים. בכל מקרה תכנון השכונה חייב לקחת בחשבון את המצוקות החברתיות הקיימות.

### 7.1 דימוי השכונה ויחס הממסד

לצד מצבה הפיסי של השכונה- ההרס וההזנחה, המחסור במתקנים ראויים ובתחזוקה הולמת, ישנה תדמית שלילית לשכונה, אשר תורמת לניכור של חלק מהתושבים כלפי השכונה, לנשירת תלמידים ממערכות החינוך, לבעיית תעסוקה ולעזיבה של אנשים משכילים. אחוז גדול מתושבי השכונה הינם מובטלים ומשפחות המתקיימות מקצבאות הביטוח הלאומי. בנוסף קיימת תחלופה גבוהה של משפחות בדירות הדיור הציבורי. ביחסם לרשויות חשים התושבים כי הן אינן משתפות אותם בהחלטות, וכי הממסד מזכה אותם ביחס פחות ערך מאשר בשכונות אחרות בעיר. התושבים בדעה כי השירותים הניתנים בשכונה, כגון: המחלקה לשירותים חברתיים, טיפת חלב, בתי-ספר, מועדון חברתי, רמת התחזוקה והניקיון שלהם ניתנים בתנאים פיזיים ירודים ביותר, אשר אינם מכבדים את התושבים ופוגעים ברמת השירות. יש אף שירותים רבים אשר אינם מסופקים כלל. ישנה תחושה בקרב התושבים שהן העירייה והן הרשויות לאכיפה מפקירות אותם לגורלם.

### 7.2 בעיות עבריינות וסמים

בשכונה נצפות תופעות קשות של אלימות, כולל סכינאות ושימוש בנשק, צריכת סמים ואלכוהול, גם בקרב הגילאים הצעירים, וונדליזם. לטענת התושבים, התופעות הללו אינן זוכות למענה משטרתי. חלק מן התושבים מרחיקים לכת ומציינים שקיימת "דחיפה" של תופעות שליליות (סמים) לשכונה ע"י הממסד. בשכונה ישנה קבוצת צעירים מחוסרי עבודה, שאינה מטופלת על ידי מי מהמוסדות הרלוונטיים. קבוצה זו נוהגת באלימות, צורכת סמים ואלכוהול ומהווה דוגמה שלילית לילדים ולבני נוער.

### 7.3 נושא החינוך והתרבות

בתחום הגיל הרך - היעדר מעון בשכונה (פעל בשכונה קטן אך הוא נסגר). בתחום בית הספר היסודי - המועדון שקיים בשכונה אינו עונה באופן מלא על צורכיהם של ילדים בגיל זה מאחר שהמשאבים שלו דלים ביותר, ובנוסף מיקומו מתחת לגשר מאלץ ילדים לחצות עורקי תנועה ראשיים וסואנים.



בני נוער וצעירים - מעטים מקבוצת גיל זו משולבים בפעילות המועדון. בנוסף, התושבים מקרב עולים מאתיופיה וחבר העמים טוענים כי מועדון הנוער משמש רק את האוכלוסייה הערבית ואין אפשרות לאחרים להשתלב בפעילות. ישנו אחוז גבוה של נשירת בני נוער, בעיקר בגיל החטיבה אך גם בתיכון. בנוסף חסרות בשכונה מסגרות לנוער בסיכון. האוכלוסייה הבוגרת - היעדר מועדון קשישים לטובת פעילות מתאימה לאוכלוסייה זו. נראה גם כי מספר התושבים הקשישים בשכונה בפועל שונה מזה שעומד לרשות שירותי הרווחה.

#### **7.4 מתחים בין קבוצות אוכלוסייה שונות**

בשכונה מתגוררות קבוצות אוכלוסייה שונות: אוכלוסייה ערבית, אוכלוסייה יהודית ותיקה, עולים מחבר העמים, ועולים מאתיופיה. קיימים מתחים בין השכנים שמיוחסים למוצאם, אשר מביאים לא פעם למגעים אלימים, בעיקר בקרב הילדים ובני הנוער. התחושה של חלק מהתושבים היא כי הרשויות דואגות יותר לאוכלוסייה החדשה בשכונה מאשר לתושבים הותיקים. באסיפות התושבים עלה הצורך בפעילות לצמצום הפערים בין קבוצות האוכלוסייה השונות.

## תקציר ותמצית המסקנות

שכונת חליסה הינה שכונה ייחודית הן במרקמה ובמאפייניה הפיזיים והן בהרכבה ובמאפייניה החברתיים. כל הצעה לשינוי בשכונה צריכה להיבחן על רקע הקיים תוך בדיקת ההשלכות האפשריות על אופי השכונה ועל תושביה.

### הקשר התכנוני עם השכונות הסמוכות:

גבולות שכונת חליסה רחבים מגבולות תכנית חפ/2017, עם זאת מסמך מדיניות זה מתייחס בעיקר לשטחים שבתוך גבולות תכנית חפ/2017. אנו סבורים שבאחריותה של עיריית חיפה לגבש מדיניות כוללת לשכונה שתגובה בתכניות סטטוטוריות לכל שטחי השכונה. מדיניות זו צריך שתתייחס למתחם המגורים שמצפון, מעבר לרחוב הגיבורים תוך פיתוח שירותי ושטחי הציבור בו; שכונת תל עמל ממזרח תוך יצירת אינטראקציה חיובית בין השכונות; מציאת פתרונות נגישות תחבורתית ומיסוד הבתים שמדרום לקו הכחול; תכנון ואדי רושמייה – נחל הגיבורים שממערב לשכונה כאזור תיירות ונופש תוך בחינת שילובו וקישורו לשכונה עצמה.

### מגורים:

1. יש חשיבות בבניה חדשה למגורים בחליסה אולם זאת בתנאי שתהיה אפשרית לרכישה עבור תושבי השכונה.
2. יש למצוא ולפתח מנגנונים לסיוע לתושבי השכונה בהתארגנות לרכישת מגרשים במשותף לבניה עצמית.
3. יש להעדיף הרחבה של דירות קיימות ושיפוץ של מבנים ישנים על פני בנייה של יחידות דיור חדשות בשכונה.
4. יש לאפשר מיסוד בניה קיימת בפועל גם אם הבניה אינה תואמת את ההוראות הכלליות של התכנית החדשה לתוספות בניה.
5. יש לאפשר בבתיים קיימים בניה של עד 3 קומות במקום 4. את זכויות הבניה המוצעות לפי 120% ניתן יהיה לנצל במקרה כזה לצורך הרחבת דיור בשלוש הקומות הקיימות. מוצע לאפשר הרחבה לצדדים בשתי הקומות הראשונות והרחבה על גג הבניין לדירה העליונה.
6. יש לבחון שוב את אפשרות ההרחבה לדירות גם במקרים בהם בבניה הקיימת נוצלו אחוזי הבניה של 120% או למעלה מזה.

### שטחים פתוחים:

1. בנוסף לשטחים המוצעים בתכנית חפ/2017 מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים נוספים (ראו איור 2).
2. מכיוון ששטחים אלו אינם עונים על הצרכים יהיה בשכונה מחסור ניכר בשטחים ציבוריים פתוחים, אנו סבורים כי על העירייה לאתר שטחים ציבוריים פתוחים נוספים.
3. מומלץ לשלב שטחים פתוחים ומגרשי ספורט פתוחים לציבור בשטח בית הספר ובמקום מרכזי נוסף בשכונה.

4. יש להעלות איכות השצ"פים בין השאר על ידי קישורם כמערך בינם לבין עצמם, בתוך השכונה וכן חיבורם לטיילת בואדי רשמיה ולנוה שאנן דרך מורדות יזרעאליה. גישה נוספת נדרשת ביותר הינה הגישה לרחוב אני מאמין.

#### **מבני ציבור :**

1. קיים צורך בשכונה במועדון קשישים שמיקומו המועדף במרכז השכונה במקום בעל נגישות נוחה, מגרשים פנויים ברחוב הירדן (חלקות 4-6 גוש 12487, מתחם 7 בתכנית לעיל) צוינו כמקום מתאים למועדון.
2. מומלץ לבחון אפשרות של שילוב מעון יום בחלקות אלה, המיקום המוצע בתכנית למעון ברחוב עוספיא אינו מומלץ בשל מיקומו בקצה השכונה.
3. מומלץ לשלב מבנה מועדון נוער בבית הספר אשר יחד עם השטח סביבו המיועד להרחבה ישמשו כמבנים רב-תכליתיים עם פעילות חוגים לתושבי השכונה.
4. יש לפתח את "אשכול הגנים" המתוכנן בניין בית הספר 'אמונה' לשעבר.
5. יש לבחון צורך בבניית בית ספר תיכון בעתיד, כהמשך לבית הספר עבד אלרחמן אלחאגי, בשכונה או בסביבתה.
6. המסגד משרת קהילה מוסלמית גדלה ומתפתחת של תושבי האזור. יש להעביר את בניין המסגד לרשות הקהילה המוסלמית ולאפשר את המשך פיתוחו של המסגד והתאמתו לצורכי הקהילה תוך קביעת אחוזי בניה מתאימים. אין לקבוע את מבנה המסגד כמיועד לשימור באופן גורף.

#### **תנועה :**

1. יש ליצור מערך תנועתי של הולכי רגל על בסיס מספר צירי מדרגות מצפון לדרום, תוך טיפוח מקומות מנוחה לאורכם. יש לבדוק את פיתוח מדרגות זמכשרי והשלמת בנייתן כציר הולכי רגל מרכזי.
2. אנו רואים בחיוב את ההצעה ל"מיתון תנועה" בשכונה. במקומות בהם יש צורך במציאת פתרון נקודתי לבעיות תנועה של כלי רכב או הולכי רגל, אנו ממליצים להגיע לפתרון מוסכם תוך הידברות עם התושבים ובעלי הנכסים במקום.
3. קיים צורך דחוף להאטת התנועה בשכונה, בעזרת פסי האטה וגירוד הכביש, גם אם הדבר יעשה כשלב ביניים עד לביצוע התוכנית.
4. בבניה חדשה יש לדאוג פתרונות חניה במסגרת המגרש. מוצע ליצור חניות ניצבות לרחוב במגרשים הפנויים ולאורך שטחים פתוחים. אין ליצור הרחבות כבישים ומקומות חניה על חשבון מגרשים בהם מבני מגורים קיימים.
5. יש לשקול את הפיכת רח' צילה עירם לרחוב חד-סטרי אשר יחבר בין רח' גוש עציון ורח' פאר וכך יהיה ניתן להרחיב את המדרכות ברחוב ולהימנע מתנועת כלי רכב בשני הכיוונים. לחלופין, יש לקבוע את כניסת הולכי הרגל לביה"ס מכיוון רח' עוספיא ורח' צילה עירם, לאפשר הורדה של ילדים באופן בטוח ברח' עוספיא ולקבוע את כניסת ויציאת כלי הרכב לביה"ס מכיוון רח' פאר.

6. יש לאתר מקום למגרש חניה בסמוך למסגד אשר ישמש את המתפללים. תכנון מגרש החנייה יעשה תוך התחשבות בפיתוח עתידי של המדרון במגרשים הגובלים במסגד.
7. יש למצוא פתרון סביר לחניית משאיות בשכונה. כדאי לשקול הסדרת חניון למשאיות במתחם המשחטה (במידה ותפונה) או בשטח שמתחת לגשר הגיבורים, ולבדוק עם הנוגעים בדבר אם פתרון כזה יענה על צרכיהם.
8. יש לדאוג להסדרת דרכי גישה ברכב לכל בתי המגורים בשכונה (במיוחד מדרום לרח' עוספיא).

#### **מסחר**

1. יש לאפשר את המשך תפקוד המסחר הקיים בשכונה.
2. יש לדאוג לטיפוח המרכז המסחרי הנוכחי ברח' הגיבורים.
3. לא ברור הצורך במסחר המשולב במרכז השכונתי המוצע בסמוך לבית הספר והמסחר המוצע ברחוב הירדן אשר עשויים לפגוע במסחר הקיים בשכונה.
4. יתכן שיש מקום לשקול הקמת מרכז מסחרי במעלה השכונה בשטחים שבין חליסה לתל-עמל.
5. מוצע להכין תכנית לפיתוח מסחרי-תיירותי בקו התפר שבין השכונה לוואדי רושמייה כחלק מפיתוח תיירותי של הוואדי.

#### **חברה וקהילה**

1. התנדמית השלילית הקיימת לשכונה ותחושת התושבים כי השירותים החברתיים אינם ברמה נאותה או שאינם קיימים כלל מביאים לעמדה בקרב התושבים שהן העירייה והן רשויות האכיפה מפקירות אותם לגורלם.
2. בשכונה נצפות תופעות קשות של אלימות, צריכת סמים ואלכוהול, וונדליזם. לטענת התושבים, התופעות הללו אינן זוכות למענה משטרתי. חלק מן התושבים מרחיקים לכת ומציינים שקיימת "דחיפה" של תופעות שליליות (סמים) לשכונה ע"י הממסד.
3. בנוסף למחסור במעון ובמועדון קשישים, המועדון שקיים בשכונה אינו עונה באופן מלא על צרכיהם של ילדים, בני נוער וצעירים בשכונה. כמו כן חסרות בשכונה מסגרות לנוער בסיכון.