

סיכום מיפגש תושבים, סוחרים ובעלי עניין בואדי ניסנאס – יום שני 16.6.08

לפני המיפגש התקיים **סיור מודרך בואדי** של המתכננים בהדרכת **מוסא דאהר** ראש הוועד, **וימנה דקאק** ועו"ד **ספא** מהעמותה לקידמה חברתית. הסיור המחיש את בעיית המחסור בשטחים ציבוריים, מצבם פיזי ירוד של המבנים, ובעיית תכנית הרחבת כבישים בואדי, ובמקביל את הפוטנציאל הרב שיש במקום. פגשנו תושבים אכפתיים, והתרשמנו מהמצוקות של המקום. למיפגש עצמו הגיעו כ-40 תושבים, סוחרים, בעלי עניין ומתכנני מרחב. נציגי עמידר, מינהל ההנדסה בעיריית חיפה, ומספר חברים ממועצת העיר לקחו אף הם חלק במפגש.



במיפגש התנהל דיון במספר נושאים:

1. **הצגת המשתתפים והיכרות** דרור גרשון הסביר מה נעשה מאז המפגש האחרון בואדי בפברואר 08: גובש הצוות המקצועי, שרובם כבר עבדו בפרוייקט דומה בקריית שמונה. כמו כן, מרחב אספה את בעלי העניין הנוספים ותרמה אותם להשתתפות בפרוייקט. הוסבר שאנחנו הולכים לתהליך תכנון שהוא המשך של הסדנא הראשונה ב-2006, שנקרא שאררט. **השאררט ייערך ב-15-17 ביולי 2008**, ובו כל הצוות יתכנס בבית הספר ויעבוד בשיתוף עם התושבים ובעלי העניין, שיתנו פידבק בערב, עד לגיבוש תכנית בתום שלושה הימים. נקבעו כללי דיון הוגנים בין המשתתפים: הקשבה והבעת דיעות ולא התנצחות ומריבות.
2. **וואליד כרכבי**, מנהל יחידת שימור במינהל הנדסה בעיריית חיפה הציג ראשי פרקים של **תכנית שלד** עבור הוואדי שגובשה ע"י משרד אדריכלים נילי בר און ב-1996 ביוזמת העיריה ובשיתוף משרד השיכון. השכונה היא קודם כל שכונת מגורים. התושבים – נוצרים ומוסלמים, כאשר הנכסים הבנויים נחשבים כ"נכסי נפקדים" ומונהלים ברובם ע"י עמידר. עד סוף 2007 נכללה השכונה בתכנית שיקום שכונות, במסגרתה נעשו עבודות תשתית. משרד השיכון בינתיים הפסיק לתמוך בתכנית והתכנית לא הגיעה לדיון בועדה המחוזית.
3. דרור גרשון שאל: מה היה **שיתוף הציבור** בתכנית ומה עמדת העיריה לגבי הוואדי בתכנית המתאר המתגבשת בעיריה? תשובה: שיתוף נעשה עם ועד השכונה, לפי דברי האדריכלית נילי בר-און נערכו כ-10 פגישות להגדרת עקרונות ומטרות עם הוועד. **נילי בר און** – ב-1995 הסתיים סקר מיפוי בעלויות, מצב פיזי של בנינים ועוד. וואליד אמר שהתכנית עברה לצוות המתכנן את תכנית מתאר חיפה כיום, על מנת שוטוטמע בתכנית הגדולה. הובהר שאין נציגים של הוואדי בצוות שיתוף הציבור של תכנית המתאר. תושבים מחו על שלא שותפו בסקר שנעשה. **דרור** – חשוב שנדע מה חומר הרקע כדי להכיר מה שנעשה.
4. תושבים העלו **בעיות ומצוקות**:
 - **ויקטור** – אכן נעשו ישיבות אך לא שאלו אותנו אלא הציגו. היו המון צווי הריסה; יש בעיה קשה שאין מיגון, ובמלחמה נפגעו תושבים.

- מוסא: שיקום שכונות אמור לסייע לשכונה עצמה והעיריה השתמשה בכסף כדי לבצע תשתיות שאמורות לצאת מהתקציב שלה. גם שיקום פיזי רציני לא התבצע.
- עדנאן – צריך לפתח את השכונה כשכונת מגורים עם מסחר "נשלט" וצריך לשבת איתנו.
- 5. אברהם סעיד – נציג עמידר וגם תושב האזור. הרבה פרויקטים הובטחו ולא בוצעו. טוב שהתושבים מעלים את הבעיות בגלוי. צריך להביא תכנית מסודרת למינהל כדי שיתייחסו. הנושא קשה ומורכב מול המינהל. עמידר תשמח להיות חלק מהפרויקט. עמידר מנהלת כ- 90% מנכסי הוואדי. גם כאשר מוכרים נכסים כל עוד הנכס לא רשום כצו בית משותף, הבעלים נשאר 'רשות הפיתוח' ואז כל שינוי ותוספת, אפילו בניית ממ"ד, צריכים לעבור את אישורה.
- 6. מוניר: עמידר מכרה כי הבניינים רעועים ורוצה שמישהו אחר יתחזק אותם. הבעיה שלא מוכרים קרקע, לא מוכרים את הגג. בנוסף, לא ניתנות משכנתאות לתושבים ואי אפשר לשפץ, ואז מוציאים צווי הריסה. אברהם סעיד ענה ש'עמידר' אחראית על צווי הריסה ועל השיפוץ.
- 7. יהונתן ושרון, סטודנטים לתכנון ערים בטכניון הציגו עבודה שהכינו בטכניון בנושא ואדי ניסנאס, ניתוח החוזקות והחולשות והזדמנויות בואדי. כיווני תכנון מרחביים, הלוקחים בחשבון את הסביבה הקרובה לוואדי, התחבורה הציבורית הקיימת הסמוכה: רכבת, אוטובוסים, רכבת קלה, ותכנית לניצול הייחודיות של הוואדי לקבלת אזור מתייר ברמה גבוהה.

8. תיירות, מסחר ומגורים: ליאור מנצ'ר (מתכנן

חברתי) – לשכונה פוטנציאל תיירותי וכלכלי שיכול לסייע במצב הכלכלי. מצד שני אתם התושבים רוצים להגביל מסחר. ספא עבדו (עו"ד בעמותה לקידמה חברתית) – רוצים תיירות לתרבות ולא כלכלית בהכרח, ושהרשויות יתענינו וישדרגו תשתיות. ליאור – בשביל זה אפשר לקחת עורך דין טוב לתבוע את המדינה ולא צריך את מרחב לתכנית. ויקטור – בעצם בשכונה יש לא 'דו קיום' אלא 'חד-קיום', כי אחרי ה"חג של החגים" התושבים נשארים בבתים עם סדקים ובעיות. דרור – מרחב רוצה לפתח ולחזק את האוכלוסיה



וזה דורש מינוף כלכלי. סוחר – אין חניה וזו הבעיה של העסקים. יהודה עירוני (מתכנן עסקי) – 16% מבת העסק פה סגורים ולא צריך להוסיף עוד. חשוב שיישמר רצף חזיתות של חנויות. אין תיירות בלי מסחר תיירותי. אפשר לתכנן את השכונה כך שתהיה מוטיבציה לפתוח את החנויות הסגורות. נושא החניה – אפשר לחנות 150 מטר מהוואדי. דרור – לנו יש פתרונות נהדרים, אבל אתם צריכים לחשוב, התושבים והסוחרים, מה מתאים לכם. עדנה זריצקי (ח' מועצת העיר) – התושבים רוצים לא מיסחור אלא שיקום. הוואדי צריך להיות נכס לעיר והעיר צריכה להיות מעוניינת לשקם את השכונה בשל הערך ההסטורי שלה. שמאל גלבהרט – צריך להחליט איזה סוג של תייר רוצים אם בכלל. מישל – אם תהיה תיירות בואדי, ישתלם לאנשים לפתוח חנויות. צריך לשלב בין מסחר לבין מגורים. ליאור – צריך להחליט על כיוון ומזה ייגזר לאיזה תכנית נלך. אם יהיו הזדמנויות אז צעירים יפתחו המון דברים. יאב יגול – צריך לבדוק את כל

המשאבים שיש בסביבה כאן: יש מיזם של מט"י וצריך גם להסתמך על מקומות הבילוי לצעירים במושבה הגרמנית הסמוכה. ספא – בן גוריון זו דוגמא טובה לאזור שמאד התפתח ממצב ירוד ביותר.

9. הנושא המשפטי – מול עמידר, לדברי יהודה עירוני, אפשר לתת פתרונות בכל מיני רמות. צריך קודם כל לפתור את הבעיות המשפטיות של הבעלויות על מגרשים, אחרת אי אפשר לממש זכויות ולפתח. מוטי זייד (שמאי מקרקעין) – אפשר וצריך לרתום את המינהל ועמידר. יש פה 160% בנייה בתב"ע מאושרת וניצולת נמוכה מאד. גם שיקום מתחלק לשיקום פיזי ושיקום חברתי. ברגע שיוסרו המחסומים הבירוקרטים, תוך שנה יכולים לקרות פה דברים בפועל. אם אחרי שלושת הימים העיריה תחליט שיש מסלול ירוק להוצאת היתר תוך שנה, אפשר לקבוע עקרונות מראש עם העיריה, וקבלנים מקומיים יכולים להיות מעונינים לבצע. מוניר – אנחנו ניסינו, הקמנו עמותה וזה לקח שנים. מוטי – משום שהייתם עמותה.

10. תחבורה וחניה – יקטוב – הלקוחות מפונקים, רוצים לחנות מול העסק. אלבר (יועץ תנועה) – בנושא החניה: יש כ 7000-9000 תושבים, 2500 מקומות חניה נחוצים + אורחים וקונים. נשאלת השאלה: האם רוצים את הרחובות לתנועה וחניה או לאנשים? יש להבדיל בין חניה לתושבי הואדי לחניה עבור אנשים מבחוץ. צריך להסדיר תויות לתושבים. מה שחשוב זה נושא תחבורה ציבורית ואז זה מיתר את הרחבת הכבישים, לא סביר לעשות כבישים דו מסלוליים לכל כיוון ושהבתים באמצע יהיו הפרדה.

11. לסיכום – כל הנושאים שעלו לדיון הם משמעותיים. כולם יחשבו עליהם ועל העמדה שלהם בנושא כדי שנדע איך להתקדם. בשאררט חשוב שיגיעו כמה שיותר תושבים, ובמיוחד בערב לדיון עם הציבור.



רשמו: גליה, דפנה, תמר