

תכנון סביבתי



תיקי בניה, קווי בניין והיתרי חפירה

תיקי בניה

בשנת 2016 נבדקו באיגוד 117 תיקי בניה, ל- 87 מהם נוסחו תנאים סביבתיים להיתר, ביניהם: תנאים הקשורים בהיתרים להקמת מוסדות ציבור: מעונות יום, גני ילדים ובית ספר יסודי בשכונה החדשה במבואות הדרומיים - נאות פרס, וכן תנאים לבנייני מגורים בשכונה. בנוסף, תנאים למבני מגורים בשכונות חדשות בטירת כרמל ובנשר. התחדשות עירונית ברחוב ברל כצלסון ורחוב חביבה רייך בחיפה. מבני תעשיה, מחסנים לוגיסטיים, חניונים תת-קרקעים, מלונות, קווי מתח גבוה בקרבה לבתי מגורים ומבני ציבור, תנאים לתחנות תדלוק ומוסכים, מסחר, תנאים לבריכות שחייה בבתי מגורים, תנאים למסעדות, ועוד.

בחיפה נבדקו 85 תיקים וב- 65 מהם נוסחו תנאים בתחומים שונים. בזבולון, קרית אתא, נשר, טירת כרמל ובקריות כמעט בכל הבקשות שנבדקו נדרשו תנאים להיתר. שתי בקשות נדחו על ידי האיגוד. בקשה אחת לתוספת ממי"ד +מרפסת בקומות א,ב,ג ברח' אלנבי 67 בחיפה. האיגוד התנגד לבקשה בשל הקירבה של התוספת המבוקשת לתחנת טרספורמציה קיימת והמרחק ממנה לתוספת אינו עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה.

בקשה שנייה לגליזציה למבנה קיים וסככות עבודה ברחוב חלוצי התעשייה 128, קרית חיים. האיגוד התנגד לבקשה היות ובשלב זה לא ידוע מה השימוש המוצע/מבוקש במגרש. בנוסף, המגרש נמצא בצמידות לחוות המכלים ויתכן שיהיה צורך לשמור על מרחקי הפרדה.

התפלגות בדיקת תיקי בניה שהועברו לאיגוד

הרשות	תיקי בניה שנבדקו	תיקים שנדרשו תנאים	תיקים שנדחו
חיפה	85	65	2
זבולון	9	7	
קרית אתא	9	5	
מורדות כרמל	11	7	
קרית טבעון	0	0	
קריות	3	3	
סה"כ	117	87	2

קווי בניין

בשנת 2016 נבדקו 42 קווי בניה באמצעות "טופס מסירת מידע ע"י מבקש ומפה מצבית באזור התעשייה". ל-11 מהבקשות נתנה התייחסות לנושא חומרים מסוכנים וצויינה הערה על הימצאות חומ"ס במפת קו הבניין או בקרבתה ועל הצורך בבדיקת טווחי סיכון על פי המדריך למרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה. ב-10 בקשות עלה החשש לקיום זיהום קרקע והצורך בהכנת סקרים בהתאם. בבקשה אחת ניתנה התייחסות להימצאות בקרבה לקווי חשמל -קו מתח עליון (161 ק"ו).

היתרי חפירה ותאום עבודות תשתית

בשנת 2016 הוגשו לבדיקת האיגוד 37 בקשות להיתרי חפירה ותאום תשתיות ברחבי העיר וביניהן: שדרוג ותחזוקה של קווי דלק וקווי חומ"ס, קידוחי ניסיון לפרויקט מטרונית טירת הכרמל, הנחת קו סניקה לביוב, הנחת קווי ניקוז, החלפת קווי מים, הנחת תשתיות חשמל ובזק, תאום מערכות מטרונית חיפה ומטרונית נשר ועבודות חפירה בפרוייקטים גדולים הנמצאים באזורי מגורים. ל-22 מהם ניתן ההיתר בתוספת תנאים לחפירה בסמוך או בחציית או בקרבת קווי חומרים מסוכנים. לחלקם נוספו תנאים בהיבטי זיהום קרקע. להיתרי חפירה באזורי מגורים הוספו תנאים למניעת מטרדי רעש ואבק. ל-15 בקשות נתנו אישורים ללא תנאים. צנרת: השנה ניתנו 3 אישורים לעבודות תחזוקה בקטעים של קווי הדלק של בז"ן, שני אישורים לחברת תש"ן: הגנה על קו חומ"ס וביצוע עבודות אחזקה, ואישור אחד להחלפת קו דלק של חברת ק.צ.א.א.

תכניות בנין עיר שנבדקו באיגוד

בשנת 2016 האיגוד היה מעורב בבדיקת 21 תכניות בשלבי תכנון שונים.

תכניות בסמכות ועדה מחוזית

תכנית מס' 304-0342766 - שכונת מגורים תל אהרון ושלוחת לינקולן בחיפה
תכנית לשכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 3100 יח"ד. התכנית משתרעת על שטח של כ- 840 דונם במורד המערבי של הכרמל, בין רחוב הרופא ובין כביש 11 בסמוך לקסטרא.

התכנית מורכבת מ- 3 מתחמים : מורדות לינקולן, תל אהרון והמתחם מדרום-מערב לכביש פרויד, סמוך לקסטרא. בנוסף, מציעה התכנית מערכת דרכים חדשה, אתרים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

האיגוד הכין הנחיות למסמך הסביבתי העוסק בנושאים הבאים : רעש, איכות אוויר, קרינה, עודפי עפר, היבטים נופיים לרבות מעבר תשתיות, גשרים, שמירה על הוואדיות ועוד. וכן, הנחיות למניעת מפגעים בעת תקופת ההקמה.

תכנית מס' חפ/2001 א – מורדות נווה שאנן

תכנית לשכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 700 יח"ד. התכנית משתרעת במורדות נווה שאנן ועד לכביש דורי. התכנית מציעה מבני מגורים מדורגים, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

האיגוד נתן את התייחסותו לתכנית מבחינת היבטים סביבתיים אשר יש להם פוטנציאל ליצור אילוצים ומגבלות על התכנית שהאמצעים למניעתם הם בעיקר שמירת מרחק, ולכן יש להם השפעה מהותית על פריסת יעודי ושימושי הקרקע, בעיקר מבחינת איכות האוויר ומטרדי רעש כתוצאה מהקירבה לכביש דורי ולפתח מנהרות הכרמל, ושמירת מרחק מקו הדלק שעובר במרכז השכונה המתוכננת.

האיגוד הכין הנחיות למסמך סביבתי אשר יתן התייחסות לנושאים הבאים : איכות אוויר מכבישים ורכבות, רעש, קרינה וקווי חשמל, מרחקי הפרדה מצנרת חומרים מסוכנים, שטחים פתוחים ועוד.

תכנית מס' 304-0447805 - מתחם חיל הים - שכונת בת גלים

התכנית מציעה הריסה של 7 מבני מגורים במצב פיזי ירוד, והקמת מתחם מגורים חדש בהיקף של 440 יח"ד במסגרת הליך התחדשות עירונית.

המתחם ממוקם בכניסה לשכונת בת גלים בסמיכות לתחנת הרכבת בת גלים, ב"ח רמב"ם וקרבת בית הספר לרפואה.

התכנית כוללת בניה מרקמית עם חזית מסחרית ושטחים ציבוריים פתוחים.

האיגוד נתן את התייחסותו לתכנית מבחינת היבטים סביבתיים : בשל גובה מבני המגורים המוצע, דרשנו להציג דו"ח הצללות. כמו כן, דרשנו להציג מסמך מיקרואקלים ולוודא שאין בעיה מבחינה נוחות אקלימית במרחבים הציבוריים והפרטיים הפתוחים. בנוסף, הגשת דו"ח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי, והתייחסותו למניעת מטרדי רעש כתוצאה מהקירבה לרכבת.

תכניות נוספות שנתנו התייחסויות

1. 304-0394916 (חפ/2350 א) – מתחם אל הים – נווה דוד.
2. 304-0413286 – אזור תעשייה מת"ם בחיפה.
3. 304-0293340 (חפ/מק/1481 ד) – מעבדות לחקר הסרטן – בית הספר לרפואה, הטכניון.
4. 304-0274258 (חפ/2193 א) – שינוי יעוד למסחר, משרדים ומגורים – רח' אח"י אילת 15.
5. 304-0137240 (חפ/2188 א) – פינוי בינוי ברח' המלך אמציהו – נווה דוד.
6. 304-0448282 (חפ/מק/2404) – מתחם העלייה השנייה.

7. 304-0452946 – מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח ברמת הדר.
8. 304-0319319 (חפ/1612 טו) – שינוי יעוד מאב"צ למסחר ומגורים – רח' אח"י אילת 19.
9. 304-0379461 (חפ/2412) – מסחר ותעסוקה מעל מפלס הרחוב – שד' מוריה 33.
10. 301-0163808 – הרחבת בית עלמין בכפר חסידים – כולל התייחסות לנספח נופי-סביבתי.

פרויקטים גדולים שנבדקו באיגוד

פרויקט חיבורי נמל המפרץ

כחלק מהקמת נמל יבשתי חדש בחיפה ועל פי החלטת הממשלה, מקדם משרד התחבורה באמצעות חברת יפה נוף את פרויקט "חיבורי נמל המפרץ" שמטרתו, הסדרת הנגישות התחבורתית לנמל החדש באמצעות כבישים ומסילות.

במסגרת הפרויקט, יתבצע שידרוג צירים עירוניים המתחברים אל כביש מס' 75. התווית כביש המתחבר מדרך 75 אל נמל המפרץ וכן למערכות תחבורה עירוניות וארציות, הקמת מסילה המתחברת למסילת החוף התהווה חלק משימושי הנמל העירוניים בשרשרת הלוגיסטית מהנמל ואליו.

בנוסף, לני"ל מקודמת הקמת מנהרת תשתיות וחיבור לתשתיות קוויות עירוניות וארציות, תוך ביטול רצועת תשתית החומ"ס הקיימת (רצועה F), והכנסת התשתיות כאמור בצורה מוסדרת למנהרת התשתיות. כעבודות מקדימות לפרויקט התפרסם בשלב ראשון, מכרז קידום זמינות שעיקרו טיפול בקרקע וזירוז שקיעתה (עקב קרקע חרסיתית), על ידי סוללות העמסה מוקדמת והחדרת נקזים. במסגרת המכרז תבוצע בנוסף גם העתקת תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, וכן טיפול בעצים ועבודות שימור מבנים.

האיגוד היה מעורב בשלב הבקשה להיתר למכרז קידום הזמינות. התקיימו מספר ישיבות בנושא עם נציגים של חברת יפה נוף ובשיתוף עם המשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה. דרשנו מהיזם להכין נספח סביבתי הכולל הנחיות סביבתיות לביצוע הפרויקט ולמניעת מפגעים סביבתיים בעת ההקמה. בנוסף, דרשנו הכנת דו"ח אקוסטי על מנת לבחון את מפלסי הרעש הצפויים בעת ביצוע העבודות והשפעתם על הסביבה. האיגוד ניסח תנאים לביצוע השלב הראשון של העבודות. בין התנאים שניתנו היו: ביצוע העבודות יעמוד בכל הדרישות הסביבתיות כפי שמפורטות בהוראות התכנית המופקדת. בנוסף, ביצוע העבודות יהיה עפ"י הנספח הסביבתי שהוגש ועפ"י הפרשה הטכנית.

פרויקט הרכבל : מפרץ חיפה - הטכניון - אוניברסיטת חיפה

הפרויקט ממומן ומוקם בשיתוף של משרד התחבורה ועיריית חיפה (באמצעות חברת יפה נוף). קו הרכבל יוקם לאורך כ- 4.5 ק"מ, מאזור מרכז התחבורה שבצמוד לקניון לב המפרץ ועד לקמפוס אוניברסיטת חיפה הסמוך לדרך אבא חושי. הפרש הגבהים בין לב המפרץ לאוניברסיטת חיפה הוא כ- 460 מ'. לאורך המסלול תוקמנה 6 תחנות, חלקן תפעוליות וחלקן להעלאת/הורדת נוסעים ו- 37 עמודים.

התחנות עצמן כוללות 2-3 קומות (בקומה העליונה נמצאים תמיד רציפי הנוסעים) ותכניתן על פני הקרקע משתנה בהתאם להקשר הסביבתי ולצרכים הספציפיים של המוסדות שבתחומם מוקמות התחנות. תחנות הרכבל הן כדלהלן:

A תחנה - תחנת קצה במרכז התחבורה שבלב המפרץ, תחנת העלאת/הורדת נוסעים.

B תחנה - תחנת מעבר בצמוד למחלף הקריות (צ'ק פוסט), בשלב זה אין בתחנה העלאת/הורדת נוסעים.

C תחנה - תחנת מעבר בצמוד לכביש דורי מעל מחצבה 4.5, בשלב זה אין בתחנה העלאת/הורדת נוסעים. התחנה ממוקמת בשטחי שיפוט של עיריית חיפה ועיריית נשר.

D תחנה - תחנה בחלקו המזרחי של הטכניון, תחנת העלאת/הורדת נוסעים, תוקם בשטח מבנים קיימים ישנים המיועדים להריסה.

E תחנה - תחנה בחלקו הדרומי הגבוה של הטכניון בסמוך לבריכת המים העליונה, בשלב זה אין בתחנה העלאת/הורדת נוסעים. תשמש גם כתחנה תפעולית של כל הרכבל (מרכז בקרה ותחזוקה).

F תחנה - תחנת קצה בחלקה המערבי של האוניברסיטה, תחנת העלאת/הורדת נוסעים. מתחנה זו מתוכנן גשר הולכי רגל נגיש לחיבור ישיר לפארק הכרמל מעל דרך אבא חושי.

מעבר לשימושן המקובל של התחנות לצרכי הנוסעים, תפקידן מבחינת מערכת כבל הרכבל, הוא לאפשר שינויי זווית אופקית של התוואי הנוצרים עקב מגבלות טופוגרפיות.

עמודי נשיאת כבל הרכבל מפוזרים לאורך התוואי בין התחנות עפ"י מגבלות טופוגרפיות וטכניות. עקב כך, נדרשת גישה לכל עמוד, לצורך ההקמה והתחזוקה בעתיד, ולכן הוצמדו העמודים במידת האפשר לדרכים קיימות. חלק מהעמודים, הינם בשטח טבעי ובלתי מופר אשר בהם תוכננה הגישה בתוואי האפשרי הקצר ביותר ואשר ימנע נזק נופי ככל האפשר.

תחילת עבודות ההנדסה להקמת התחנות והעמודים מתוכננות במהלך שנת 2017. השלמת כל העבודות כולל מתקני הרכבל עצמו, מתוכננת להסתיים עד סוף שנת 2019.

עבודות ההנדסה : הקמת התחנות ובסיסי הבטון לעמודי הפלדה של הרכבל לאורך התוואי, תבוצענה בתכנון וביצוע מקומי, בעוד שאת עמודי הפלדה וכל המערכות המכניות של הרכבל עצמו תתכנן ותרכיב חברת DOPPELMAYR האוסטרית אשר זכתה במכרז בינ"ל לפרויקט.

הפעלת הפרויקט תתבצע ע"י מפעיל פרטי שיבחר בהמשך. הרכבל ישמש לתחבורה ציבורית, ולכן יפעל בשעות מסוימות. הרכבל נועד לשמש כ"קו אוטובוס" מהיר וישיר, ולפיכך לא ימצאו חניות לרכבים פרטיים בסביבת התחנות, ולא יוקמו מתחמי מזון. זמן שהיית הנוסעים בתחנות יהיה קצר ביותר, בניגוד לקיים בתחנות רכבת או אוטובוס.

רכבל ככלל, הינו פיתרון תחבורתי ייחודי ומשוכלל אשר נקודות המגע שלו עם הקרקע קטנות יחסית והשפעתן על הסביבה נמוכה יחסית, וכן תנועתו האווירית מאפשרת קיום תבניות טבעיות ומערכות עירוניות כמעט ללא הפרעה.

לקראת סוף השנה הגיעו לאיגוד תכניות להקמת תחנות הרכבל כולל העמודים, כמו כן, התקיימו מספר ישיבות עם החברה המנהלת את הפרויקט.

האיגוד ביקש להציג תכנית התארגנות לכל תחנה ופרשה טכנית הכוללת את שלביות ביצוע הפרויקט, לוחות זמנים וכו'. בנוסף, הגשת מסמך סביבתי לכל תחנה בנפרד, עריכת סקר סיכונים לנושא חומרים מסוכנים בתחנות הטכניון, מידע לנושא קווי מתח גבוה ועליון ותחנות טרנספורמציה בקירבת הפרויקט ועוד. בשלב זה, חלק מהדרישות מולאו והוצגו לאיגוד, וחלק עדיין לא הוצגו לאיגוד לצורך המשך בדיקתנו. נמשיך ונטפל בפרויקט זה גם בשנה הבאה.

