

תכנון סביבתי



תיקי בניה והיתרי חפירה

תיקי בניה

בשנת 2019 נבדקו באיגוד 155 תיקי בניה, ל- 106 מהם נוסחו תנאים סביבתיים להיתר, ביניהם: תנאים הקשורים בהיתרים להקמת מוסדות ציבור: הקמת מבנה מעונות לסטודנטים בחיפה, הקמת מבנה חדש לאכסניית נוער בחיפה, הקמת בית ספר יסודי 18 כיתות ב"שכונת נוף ים" בטירת הכרמל, הקמת מקווה טהרה בקרית אתא, הקמת 2 מעונות יום – 3 כיתות כל מעון בשכונת נאות אפק בקרית ביאליק.

בנוסף, ניתנו תנאים למבני מגורים בשכונה החדשה "גבעת זמר" בחיפה. תנאים להקמת מתחם מגורים חדש "פרויקט הר כרמל" ברחוב דרך הים בחיפה. תנאים למבני מגורים בשכונה החדשה "גלי ים" מתחם האיצטדיון בקרית ים.

ניתנו תנאים להקמת קיר אקוסטי בפרויקט המגורים "גלי ים" בקרית ים.

כמו כן, ניתנו תנאים למבני תעשיה, מחסנים לוגיסטיים, חניונים תת-קרקעים, מלונות, קווי מתח גבוה ותחנות טרנספורמציה בקרבה לבתי מגורים ומבני ציבור, תנאים לתחנות תדלוק ומוסכים, מסחר, תנאים לבריכות שחייה בבתי מגורים, תנאים למסעדות, תנאים למבני משרדים ועוד.

בחיפה נבדקו 124 תיקים וב- 84 מהם נוסחו תנאים בתחומים שונים. בזבולון, קרית אתא, נשר, טירת כרמל ובקריות כמעט בכל הבקשות שנבדקו נדרשו תנאים להיתר.

התפלגות בדיקת תיקי בניה שהועברו לאיגוד :

הרשות	תיקי בניה שנבדקו	תיקים שנדרשו תנאים	תיקים שנדחו
חיפה	124	84	
זבולון	6	3	
קרית אתא	7	7	
מורדות כרמל	9	7	
קרית טבעון	3	2	
קריות	6	3	
סה"כ	155	106	

היתרי חפירה ותאום עבודות תשתית

בשנת 2019 הוגשו לבדיקת האיגוד 8 בקשות להיתרי חפירה ותאום תשתיות ברחבי העיר ובינהן: שדרוג ותחזוקה של קווי דלק וקווי חומ"ס, קידוחי ניסיון, הנחת קווי חלוקת גז טבעי, הנחת תשתיות חשמל וטלפון ועוד.

לבקשות אלה ניתנו תנאים לחפירה בסמוך או בחציית או בקרבת קווי חומרים מסוכנים. לחלקם נוספו תנאים בהיבטי זיהום קרקע.

תכניות בנין עיר שנבדקו באיגוד

בשנת 2019 האיגוד היה מעורב בבדיקת 43 תכניות בשלבי תכנון שונים.

תכנית מס' 304-0638478 – התחדשות עירונית – פינוי בינוי המלך שלמה- חיפה

הפרויקט ממוקם בכניסה הדרומית לחיפה בשכונת נווה דוד במפגש הרחובות שלמה המלך ושאול המלך. הפרויקט הינו במסגרת התחדשות עירונית הכולל: חידוש ושיפור רמת המגורים של הדיירים הותיקים בשכונת נווה דוד, הגדלת מלאי הדירות למגורים לאוכלוסיה חדשה ויצירת מוקד עירוני ע"י הקמה והרחבה של שטחים למסחר בשילוב עם כיכר עירונית. בנוסף, מתוכננים בפרויקט מגוון שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים.

עיצוב הדופן המזרחית של רחוב המלך שלמה כציר עירוני משמעותי המהווה כניסה חשובה דרומית לעיר חיפה, ומהווה המשך ישיר לרצף העירוני הבנוי בהמשך רחוב המלך שלמה לכיוון צפון.

שיפור תנאי המגורים של דיירי המתחם ע"י הגדלת שטח דירתם, מלאי מגורים לאוכלוסיות חדשות, מתן מענה להיעדר עמידת המבנים הקיימים בתקן רעידות אדמה, חניית תת קרקעיות ומחסנים.

התכנית מציעה הקמת 1212 יח"ד ב – 12 בניינים בני 22 קומות, בשילוב בנייני ציבור, גינות ומסחר. זאת במקום 219 יח"ד ב – 17 מבנים קיימים בני 3-4 קומות המיועדים להריסה.

תכנית מס' 304-0592550 – מתחם מגורים צמרות אחוזה – חיפה

במסגרת תכנית זו, מוצע שינוי יעוד קרקע מיעוד אתר לבניין ציבורי (בו הוקמה מרכזת בזק) ואזור מגורים א' ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

המתחם כולל 2 מבנים :

מבנה א' – בן 15 קומות

מבנה ב' – 10 קומות

מוצעות בסה"כ 84 יח"ד בשני המבנים.

בקומת הקרקע המחברת בין שני המבנים, במפלס רחוב חורב, מוצעים כ- 800 מ"ר למסחר אשר יפנו לכיכר ציבורית המתוכננת הפונה לרחוב חורב. כמו כן, מוצעים 440 מ"ר למשרדים. מתחנת לשני המבנים מוצע חניון תת קרקעי אליו תהיה גישה מרחוב הנטקה בלבד.

תכנית מס' 304-0597591 – התחדשות עירונית – פינוי בינוי – זמן שניאור 31-37 – חיפה

תכנית זו מיועדת לאפשר את הריסתם של שני בנייני מגורים ישנים ובניית שלושה בנייני מגורים טוריים חדשים, לרבות שני מפלסי חניה, במסגרת הליך של התחדשות עירונית.

תכנית מס' 304-0479790 – חוות המיכלים והאצטדיון - קרית חיים

תוכנית זו מיועדת לפיתוח עירוני למגוון שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה כולל הקצאת שטח למתחם עורף הנמל.

פיתוח זה מתוכנן בשטח חוות המיכלים של חברת תש"ן בטרמינל ק.חיים, שעתידה להתפנות ולעבור לשטח "קרקעות הצפון" הנמצא מזרחית למתחם בז"ן. יש לציין שאין עדיין אישור לכך, ופינוי חוות המיכלים אינה וודאית.

התכנית מציעה חיבור של שכונות קריית חיים לרצועת החוף ומכוונת לרובע בעירוב שימושים לצד תחנת הרכבת, זאת בנוסף להקצאת קרקע לטובת מתחם עורף נמל. הפרוגרמה המתגבשת לאתר כוללת כ – 4,300 יח"ד, כ- 160,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר, וכ – 120,000 מ"ר לאחסנה ולוגיסטיקה.

התכנית מצויה בשלבי תכנון מוקדמים, וכבר עתה עלה הצורך בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, אשר יאגד את כל ההשלכות הסביבתיות הנובעות בעיקרן מהתשתיות והפעילויות הקיימות בשטח ומהימצאות המתחם בתחום הסביבה החופית.

האיגוד התבקש לתת את התייחסותו לתסקיר ההשפעה על הסביבה.

התייחסות בהיבט של איכות אוויר

תחילה יש לבצע ניקוי קרקע ע"פ הדרישות של המשרד להגנת הסביבה, על מנת לטפל בפליטות לאוויר הנובעות מחלחול המזהמים לקרקע ונדיפותם לאוויר.

להלן הגורמים העיקריים שעלולים להשפיע על איכות האוויר בשטח התוכנית במצב הקיים :

- תעשייה- המפעלים העיקריים: מתחם בז"ן, תחנת הכוח, דור כימיקלים, פז שמנים וכימיקלים, חוות האחסון של מיכלי חברות הדלק פז, סונול ודלק, שמן, פרוטארום.
- תחנות תדלוק- ישנה תחנה אחת הנמצאת בחלק בצפון מזרחי בתוך שטח התוכנית: תחנת "דלק" בקרית חיים. יש להקפיד על שטח הפרדה של 40 מטר לפחות ממגורים ו-80 מטר לפחות מגני ילדים. שאר התחנות מרוחקות לפחות 70 מטר משטח התוכנית.
- תחבורה- צירי התנועה העיקריים: דרך יגאל ידין-אצטדיון-שד' ורבורג (העמוס ביותר), חלוצי התעשייה, אריה שנקר, אח"י-אילת- שד' דגניה.
- רכבת- מסילת הרכבת ממזרח לשטח התוכנית ומוסך הרכבת.
- שדה תעופה- במרחק של כ-1.6 ק"מ בכיוון דרום מערב לתוכנית.
- נמל- השטח התפעולי של הנמל במרחק של כ-750 מטר בכיוון דרום מערב

תנאים אקלימיים ומטאורולוגיים

משושנת הרוחות עולה שכיוון הרוח הדומיננטי הינו צפון מערב (כ-33% מהזמן), והמהירות הממוצעת הינה כ-2.75 מטר/שנייה. בכיוון רוח זה נמצא הים ושכונות מגורים, לכן פוטנציאל זיהום האוויר הינו נמוך יחסית.

כיוון רוח נוסף השכיח (בעיקר בלילה) הינו דרום מזרח. בכיוון זה מצויים אזורי מסחר ותעשייה, כבישים ראשיים, ומתחם בז"ן (המרוחק יחסית משטח התוכנית- כ-1 ק"מ).

אזור תעשייה קריית חיים, המהווה מקור פוטנציאלי לזיהום אוויר, נמצא דרום מערבה משטח התכנית, כאשר רוחות אלו מהוות כ-2.3% מסה"כ הרוחות.

לסיכום, איכות האוויר בשטח התכנית מושפעת ממזהמים הנפלטים מתנועת כלי רכב על הכבישים המרכזיים הסמוכים לשטח התוכנית כגון: שדרות ורבורג, רחוב האצטדיון, רחוב חלוצי התעשייה, דרך יגאל ידן וכן מכבישים בעלי נפחי תנועה קטנים יותר: רחוב דגניה, אריה שנקר, אח"י אילת וכו'. כמו כן בסביבת שטח התוכנית ישנם מפעלי תעשייה, תחנות תדלוק, חוות אחסון מיכלי דלקים וכו'.

במצב הקיים היום, ע"פ הנתונים המתקבלים בתחנת הניטור הסמוכה ביותר לשטח התוכנית-ק.חיים רגבים, ריכוזי המזהמים עומדים בערכי הסביבה של תקנות חוק אוויר נקי (כולל החריגות המותרות ע"פ תקנות אלו), אך יש להשלים את בדיקת הנתונים.

ע"פ המודל שנעשה במצב הקיים, עבור המזהם NO_2 , בתוך שטח התוכנית התקבלו חריגות מערך הסביבה השעתי והשנתי בשני אזורים: רחוב האצטדיון, כביש אשר עובר בתוך שטח התוכנית בחלקו הצפון-מזרחי ובסמיכות לצומת הרחובות האצטדיון-חלוצי התעשייה- דרך יגאל אלון בחלקו הצפון מזרחי של שטח התוכנית- אזורים אלו לא מתאימים למגורים/גני ילדים וכו'. בשאר שטח התוכנית מתקבלים ריכוזים המהווים בין 30%-75% מערך הסביבה השעתי ובין 53%-88% מערך הסביבה השנתי. עבור המזהם $PM_{2.5}$, בתוך שטח התוכנית התקבלו חריגות מערך הסביבה היממתי באזורים הסמוכים לרחוב האצטדיון, כביש אשר עובר בתוך שטח התוכנית בחלקו הצפון מזרחי של השטח - אזורים אלו לא מתאימים למגורים/גני ילדים וכו'. בשאר שטח התוכנית מתקבלים ריכוזים המהווים בין 88%-96% מערך הסביבה היממתי, ובין 68%-74% מערך הסביבה השנתי.

בהרצת המודל שנעשתה, לא נלקח בחשבון המזהם בנזן. לחיזוי ריכוז מזהם זה חשיבות רבה, שכן בסביבת שטח התוכנית צפויים נפחי תנועה גדולים של כלי רכב, וישנם מקורות פליטת בנזן משמעותיים נוספים כגון: תחנות דלק סמוכות, בתי זיקוק, חוות אחסון המיכלים של חברות הדלק.

בנוסף לכך, יש להוסיף למודל את מקורות הזיהום שצויינו.

כמו כן, לא בוצעו הרצות מודל לתרחישים נוספים כגון: תרחיש מצב עתידי, חלופת האפס ותרחיש מצב עתידי של המקור בלבד.

התייחסות בהיבט של רעש

בתכנית זו ישנם מספר מקורות רעש קיימים ומספר מקורות רעש עתידיים, אשר אינם מופיעים בתסקיר שהוכן:

מקורות רעש קיימים:

1. אזור תעשייה: אזור התעשייה מקיף כחצי מהמתחם המתוכנן. הגדרת "רעש בלתי סביר" באזור תעשייה מתירנית במיוחד על פי התקנות למניעת מפגעים (עד 70 דציבל בתוך בית בשעת לילה, בין 70-100 דציבל בשעת יום על פי משך). הגדרת "רעש בלתי סביר" בשכונת מגורים מחמירה מאד (עד 40 דציבל בבית בשעת לילה). תכנון אזור מגורים ואזור תעשייה

בצמידות זה לזה ללא שטח חוצץ ביניהם, הינו עירוב שימושים מהסוג הקיצוני ביותר. זוהי בעיה תכנונית בעלת פוטנציאל גדול למטרדי רעש עתידיים.

2. מתחמי מועדונים פתוחים: באזור התעשייה הצמוד לחלקיו הדרום מזרחיים והדרום מערביים של המתחם המתוכנן, ישנם 5 מתחמים פתוחים המשמשים כמועדוני לילה בעונות האביב, הקיץ והסתיו (בוגרשוב, נתב"ג, איביזה, פנטהאוז, מאיו). כיוון שזהו אזור תעשייה, מפלסי הרעש המותרים בו גבוהים במיוחד, אך עם זאת, רעש זה מגיע לשכונות המגורים בקרית חיים מזרחית, מרחק שנע בין 700-1200 מ' מאזור המועדונים וגורם למטרדי רעש מזה שנים. הקמת שכונה חדשה במרחק מזערי ממתחמי בילוי ליליים אלו, תביא בוודאות למטרדי רעש ליליים לתושבים רבים באזור המתוכנן.

מקורות רעש מתוכננים:

1. נמל המפרץ: בתסקיר אין התייחסות לפעילות פריקה וטעינת סחורות מנמל המפרץ. זוהי פעילות שנמשכת בשלוש משמרות יומיות כולל בשעות הלילה ועליה מתקבלות תלונות תכופות בחיפה, מאזורי מגורים שהמרחק ביניהם לבין נמל חיפה זהה ואף רחוק יותר מהמרחק בין השכונה המתוכננת לנמל המפרץ.
2. שדה תעופה בינלאומי: למרות שתכנית זו לא הוגשה עדיין, ראוי להתייחס למצב הסביר בו תוגש ותתבצע היות והשכונה המתוכננת נמצאת מרחק מינימלי מנתיבי ההמראה והנחיתה של שדה התעופה הנוכחי וייתכן ונמצאת תחת אזור השפעת הרעש של שדה התעופה במידה ויתרחב. בשטח ההשפעה של נתב"ג מוגנו אלפי דירות במיליוני שקלים ע"י רשות שדות התעופה ועדיין, תלונות התושבים באזור רק גדלות עם הזמן.

תכניות נוספות שנתנו התייחסויות

1. 304-0363457 – הקמת מתחם מגורים – רח' וודג'ווד 4-6
2. 304-0511790 – שינוי יעוד ממגורים למגורים, מסחר ותעסוקה – רח' אח"י אילת 44
3. 304-0698969 – הקמת מבנה מגורים ומבנה ציבור – מתחם ניצנים
4. 304-0668780 – הסדרת בניה והוספת שימוש למסחר – רח' אח"י אילת 32
5. 304-0708933 – רשת חלוקה לגז טבעי – פז שמנים
6. 304-0698415 – עירוב שימושים – רח' הנמל 59
7. 304-0740928 – שינוי יעוד ממגורים למגורים וחזית מסחרית – רח' סירקין 24
8. 304-0580035 – הקמת בנין מגורים ושטחי מסחר – רח' אלחנן 7
9. 304-0635268 – מגורים, מסחר, אולם כנסים וספא – רח' חורב 16-18
10. 304-0719203 – אתר למלונאות, מסחר ומגורים – בת גלים

פרויקטים נוספים שנבדקו באיגוד

הקמת מתחם מגורים – פרויקט "הר הכרמל", חיפה

הפרויקט ממוקם לאורך רח' האילנות, התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים חדש, תוך תגבור זכויות בניה בהתאם לעקרונות מסמך מדיניות פיתוח אזור מרכז הכרמל. התכנית משלבת שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, ומוסדות ציבור שכונתיים.

הפרויקט כולל הקמת 4 מבני מגורים, כאשר מתחם המלון נשאר ללא שינוי ומיועד לשימור.

במרחק כ- 15-17 מ' מבניין 1.4 המתוכנן, נמצא מלון "הר הכרמל". על גג המלון מוצבות אנטנות סלולריות מכל הסוגים: משתפלות, על עוקצים ועל תרנים השייכות לכל החברות הסלולריות. גובהן כגובה הדירות המתוכננות בקומות האחרונות של הבניינים. אנטנות אלו מהוות מקור לחשיפה לקרינה סלולרית בעיקר בשני הבניינים 1.3 ו 1.4.

לפיכך, ביקשנו להגיש סקר המתייחס לרמת החשיפה המצרפית לקרינה בתדרי רדיו (RF) בבניינים הפונים לאנטנות הסלולריות הנמצאים על גג מלון הר הכרמל. הסקר הוכן ע"י "חברת דגש".

ביום 7.1.2020 פורקו האנטנות השייכות לחברת סלקום מעל גג מלון הר הכרמל. לכן, חברות הסלולר המשדרות כיום הן פלאפון ו PHI.

האיגוד המליץ כי, תוגש לעירייה ע"י מנהל הפרוייקט התחייבות לביצוע מדידות קרינה בלתי מייננת בתדרי רדיו בשני הבניינים 1.3 ו 1.4 טרם האיכלוס.

הקמת שכונת "גבעת זמר", חיפה

שכונת גבעת זמר מתוכננת על שטח של 215 דונם בין השכונות רמות רמז, רמת אלמוגי, רמת ספיר וגבעת אורנים. התוכנית החדשה מאפשרת הקמה של 1,020 דירות בגבעה – תוספת של 20 אחוז לכמות הדירות ביחס לתוכנית הקודמת שאושרה בשנת 2011 ואפשרה בניה של 850 דירות בשכונה החדשה.

השכונה תכלול שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור, שטחי מסחר.

האיגוד נתן את התייחסותו עבור היתרי בניה להקמת מבני מגורים בני 6 ו- 7 קומות בשכונה החדשה.

הקמת קיר אקוסטי, שכונת גלי ים - מתחם האיצטדיון, קרית ים

מתחם האיצטדיון ממוקם במזרח קרית ים, סמוך לגבול עם קרית מוצקין.

תכנית בניין העיר שחלה על המקום, מציעה פינוי של מתחם האיצטדיון והקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת שטחים למגורים, מסחר, שצ"פים, מבנים למוסדות ציבור ועוד. היקף הבניה הינו של כ – 1008 יח"ד בבנייני מגורים בעלי 20-15 קומות ומוסדות ציבור בעלי 4 קומות.

השכונה המתכוננת ממוקמת בקרבת מסילת הרכבת. בניית הקיר האקוסטי הינו תנאי נדרש בתב"ע, וזאת בשל הקירבה של מבני מגורים למסילת הרכבת הקיימת, וכפתרון להפחתת רעש תנועת הרכבות בשעות היום ובעיקר בשעות הלילה. גובה הקיר המתוכנן הינו כ – 6 מטרים מעל פני הקרקע.

לאיגוד הוגש דו"ח אקוסטי שנערך בחודש ינואר 2019, ע"י ד"ר יולי קלר. הדו"ח כולל סקר רעש רכבות לשנת 2030.

עפ"י הדו"ח האקוסטי, הקמת הקיר האקוסטי בגובה של 6 מ' מעל פני הקרקע יגרום לכך :

1. מפלסי רעש הרכבות יהיו נמוכים מהקריטריון בשתי הקומות התחתונות של מוסדות כאשר בקומות העליונות מפלסי רעש הרכבות יעלו מעל הקריטריון הן בשעות היום והן בשעות הלילה.
2. מפלסי רעש הרכבות יהיו נמוכים מהקריטריון בשעות היום ליד רוב הקומות של בתי המגורים הקרובים למסילה, כאשר בשעות הלילה הקיר האקוסטי יגן על קומות הקרקע ושתי קומות נוספות. בשאר הקומות של בתי המגורים הקרובים למסילה יעלו מפלסי רעש הרכבות מעל הקריטריון לשעות הלילה.
3. מפלסי רעש הרכבות ליד בתי המגורים בשורה השנייה יהיו בפועל נמוכים מהקריטריונים לרעש רכבות לשעות היום והלילה, פרט לקומות 14 - 20 בבית המגורים 16 החשופות למסילת הרכבת, וזאת הודות למבנים הקרובים למסילה שיתפקדו כמחסומים אקוסטיים יעילים בנוסף לקיר אקוסטי בגובה של 6 מ'.

לבניית הקיר האקוסטי יתווסף מיגון דירתי שיבוצע לדירות המגורים במתחם ולמוסדות הציבור.