

תכנון סביבתי



תיקי בניה, קווי בניין והיתרי חפירה

תיקי בניה

בשנת 2017 נבדקו באיגוד 155 תיקי בניה, ל- 96 מהם נוסחו תנאים סביבתיים להיתר, ביניהם: תנאים הקשורים בהיתרים להקמת מוסדות ציבור: מעונות יום וגני ילדים במתחם מת"ם והקמת בית ספר "חוגים" החדש. בנוסף, תנאים למבני מגורים בשכונות החדשות בקרית אליעזר, בטירת כרמל ובנשר. התחדשות עירונית ברחוב יציאת אירופה ורחוב חביבה רייך בחיפה. מבני תעשייה, 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, ועוד.

בחיפה נבדקו 117 תיקים וב- 72 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	117	72	
זבולון	5	2	
קרית אתא	4	1	
מורדות כרמל	22	15	
קרית טבעון	1	1	
קריות	6	5	
סה"כ	155	96	

קווי בניין

בשנת 2017 נבדקו 37 קווי בניה באמצעות "טופס מסירת מידע ע"י מבקש ומפה מצבית באזור התעשייה". ל-10 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-4 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 2017 הוגשו לבדיקת האיגוד 31 בקשות להיתרי חפירה ותאום תשתיות ברחבי העיר וביניהן: שדרוג ותחזוקה של קווי דלק וקווי חומ"ס, קידוחי ניסיון לפרויקט מטרונית נשר, קווי חלוקת גז טבעי, הנחת קו סניקה לביוב, הנחת קווי ניקוז, הנחה והחלפה של קווי מים, הנחת תשתיות חשמל וטלפון, תאום מערכות מטרונית חיפה ומטרונית נשר ועבודות חפירה בפרוייקטים גדולים הנמצאים באזורי מגורים.

ל- 17 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- 14 בקשות נתנו אישורים ללא תנאים.

צנרת – השנה ניתנו 2 אישורים לעבודות תחזוקה בקטעים של קווי הדלק של חברת תשׁׁן: עבודות אחזקה בקווי דלק ברחוב אריה שנקר והסולל, ואישור אחד עבור עבודות אחזקה נקודתיות בקו הדלק של תשׁׁן באזור הכרמל.

תכניות בנין עיר שנבדקו באיגוד

בשנת 2017 האיגוד היה מעורב בבדיקת 22 תכניות בשלבי תכנון שונים.

תכניות בסמכות ועדה מחוזית

תכנית מס' 304-0284174 (חפ/1000ב') – השוק הסיטונאי – חיפה

התכנית שבנדון נמצאת באזור המשמש למלאכה ותעשייה זעירה, בצמידות לאזור העריכה של הרכבת, למערכת כבישים אזורית ועירונית ראשית ולטחנות הגדולות. בקרבה לנמל, חוות 20 אייקר, נמל הדלק ולאזור תעשייה חוף שמן הכולל בתחומו מפעלים, חוות דלק ותחנת כח. התכנית כוללת את מתחם השוק הסיטונאי הסמוך למתחם הטחנות הגדולות ומציעה השתלבות במבואות מזרחיים והדר תחתון כולל החייאת רחוב קיבוץ גלויות והחזרתו לתפקד כרחוב עירוני שוקק חיים.

התכנית כוללת מתחם מגורים משולב במסחר ומשרדים בהיקף של כ – 750 יח״ד, דיור מוגן, בית אבות ובית חולים.

האיגוד נתן הנחיות כלליות להכנת מסמך סביבתי לתכנית בנושאים: שימושי קרקע ויעודי קרקע, חומרים מסוכנים – ביצוע סקר מרחקי הפרדה ובדיקת סיכונים, איכות האוויר וריחות – בחינת איכות האוויר מתחבורה ומתעשייה קרובה וביצוע סקר ריחות, הכנת דו״ח מיקרואקלים – השפעת הרוחות ובדיקת הצללה, ניתוח נופי, מטרדי רעש – מתחבורה וממקורות נייחים, זיהום קרקע – הכנת סקר היסטורי

תכנית מס' 304-0246165 – תכנית מתאר מפורטת לקרית הטכניון

קריית הטכניון הוקמה בשנת 1953 ומשתרעת על שטח של כ – 1,260 דונם. רוב השטח בתחום המוניציפלי של העיר חיפה ומעיטו בתחום במוניציפלי של העיר נשר. עם התפתחותן של חיפה ונשר התקרבו הללו אל קרית הטכניון, וכיום שכונות חיפה: נווה שאנן (מצפון) ורמת אלון (ממערב) ושכונות העיר נשר: בן דור ורמת יצחק (ממזרח) עוטפות אותה.

בכדי לענות על צרכי הפיתוח של הטכניון בעשורים הבאים ולאפשר מענה לצרכים משתנים, קובעת התכנית מסגרת תכנונית גמישה אך מבוקרת לפיתוח קמפוס הטכניון תוך שמירה וטיפוח ערכי הנוף, הסביבה והמורשת הבנויה, על בסיס הדואליות של עיר ועיר המאפיינת את הקמפוס.

התכנית מייעדת את קמפוס הטכניון למבנים ומוסדות ציבור ומגדירה שטחי בניה כוללים אשר יאפשרו, בין היתר, הרחבת תשתיות הוראה, מעבדות מחקר ומרכזי חדשנות והרחבה משמעותית של מערך המעונות.

עוד קובעת התכנית כי שטחי הקרקע הטבעית, הייעור והצמחייה לא יפחתו מ – 615 דונם – כמחצית משטח הקמפוס. יעד זה יושג ע"י ניתוב מרבית הבניה החדשה לאזורים שמפותחים כבר היום.

האיגוד נתן את התייחסותו לתכנית מבחינת היבטים סביבתיים : מניעת סיכונים ומפגעים במוסדות ציבור, תחנות טרנספורמציה, עודפי עפר, היבטים נופיים, וכן הנחיות למניעת מפגעים בעת תקופת ההקמה.

תכנית כ/מק/600 – תכנית מפורטת מערב קרית אתא

התכנית משתרעת על שטח של כ – 590 דונם, וממוקמת בפאתיה הצפון מערביים של קרית אתא, בין רחוב התעלה (במזרח), רחוב זבולון (בדרום), רחוב ביאליק (בצפון) ושכונת פרוסטיג במערב. התכנית כוללת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 2,922 יח"ד, מרכז מסחרי, מסחר ותעסוקה לאורך הציר הראשי, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הכוללים פארק ציבורי כלל עירוני.

האיגוד נתן את התייחסותו לתכנית מבחינת היבטים סביבתיים : בשל גובה מבני המגורים המוצע, דרשנו להציג מסמך מיקרואקלים על מנת לבחון את השפעת הרוחות וההצללות על פני סביבת המרחב הציבורי ומרחבי המגורים. בנוסף, הגשת דו"ח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי, והתייחסותו למניעת מטרדי רעש כתוצאה מהקירבה לכביש ביאליק. ניתנו תנאים למגורים משולבים במסחר ותעסוקה וכן מניעת מטרדים בעת הבנייה.

תכנית מס' 355-0528133 – מלון וילה ביער, טירת כרמל

המלון מתוכנן ברח' עזרא לניאדו בטירת כרמל ובסמוך לבית ספר "שיפמן" ולרחוב החרוב. המלון הינו מלון בריאות ונופש, המתמקד במנוחה, טיפולים וכדומה כדוגמת מלון "יערות הכרמל". בחלק הצפוני של המלון מתוכננת בריכת שחייה.

האיגוד נתן את התייחסותו בעיקר לנושא הרעש ולמטרדי הרעש הצפויים למגורים הסמוכים. עפ"י דו"ח אקוסטי שהוכן, הבריקה המתוכננת לא תכלול בשטחה רמקולים או השמעת מוסיקה כלפי חוץ ולא יתקיימו בה אירועים.

תכניות נוספות שנתנו התיחסויות

1. 304-0355958 (חפ/2418) – שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר - קומוי 7.
2. 304-0398164 – מסחר, מגורים ותעסוקה - אחי אילת 59.
3. 304-0396242 (חפ/מק/1957 ב) – מתחם מגורים ברח' יפה נוף 38.
4. 304-0449579 (חפ/מק/1945 א) – מתחם מגורים בואדי רושמה – שינוי הוראות בנייה.
5. 304-0553628 – מלון ומגורים ברח' יפה נוף – "מחנה מרכוס".
6. 304-0542654 (חפ/מק/1135/כב/1) – בינוי ברח' מנדל זינגר – סביוני דניה.
7. 304-0419697 (חפ/מק/2451) – הסדרת בנייה קיימת - חלוצי התעשייה 14.
8. 304-0412148 (חפ/1612/1ז) – שינוי יעוד ממגורים למסחר ומשרדים רח' אח"י אילת.

פרויקטים נוספים 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, לנ"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.

המשך מוערבות האיגוד בפרויקט. בשנה זו הוגשה בקשה להיתר לקטע צפוני. 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. בנוסף, היזם נדרש לבצע תיאום עם כל בעלי הקווים העוברים במקום.

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 :

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

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

תחנה C – 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.

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

תחנה E – 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).

תחנה F – 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 שנת 2016 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.

בשנה זו הוצגו כל המסמכים שדרשנו בשנה שעברה, ומולאו כל דרישותינו עבור הפרויקט. האיגוד התייחס להיתרי הבנייה שהוגשו עבור כל התחנות בפרויקט ונתן את אישורו במספר תנאים הנוגעים ספציפית לכל תחנה.

פרויקט פינני בינוי – מתחם יציאת אירופה

פרויקט של התחדשות עירונית, הכולל הריסה של שני מבני מגורים הכוללים 26 יח"ד והקמת בנין מגורים חדש בן 22 קומות ובו 100 יח"ד, חניון תת קרקעי ושצ"פ.

היזם נדרש להגיש לאיגוד נספח סביבתי עבור הפרויקט, אשר כלל היבטים כגון: מניעת מטרדי אבק, פסולת בניה ועודפי עפר, פסולת מוצקה ומיחזור, מטרדי רעש ומניעת זיהום קרקע.

האיגוד נתן את אישורו לבקשה להיתר הבניה במספר תנאים הנוגעים הן להריסת המבנים הקיים והן להקמת המבנה החדש.