

## תכנון סביבתי



### תיקי בניה, קווי בניין והיתרי חפירה

#### תיקי בניה

בשנת 2018 נבדקו באיגוד 154 תיקי בניה, ל- 89 מהם נוסחו תנאים סביבתיים להיתר, ביניהם: תנאים הקשורים בהיתרים להקמת מוסדות ציבור: הקמת מעון יום 4 כיתות ברחוב נתיב חן בחיפה, הקמת מתחם לגיל הרך הכולל גני ילדים, מעונות יום, מנהלה ואולם ספורט במתחם חינוך נזירות נצרת, ברחוב עבאס בחיפה. הקמת 4 כיתות גני ילדים בשכונת נאות אפק בקרית ביאליק.

בנוסף, ניתנו תנאים למבני מגורים בשכונה החדשה בקרית טבעון – שכונת "צל אורנים".

כמו כן, ניתנו תנאים למבני 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 111 תיקים וב- 60 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 :

תיקים שנדחו	תיקים שנדרשו תנאים	תיקי בניה שנבדקו	הרשות
3	60	111	חיפה
	1	8	זבולון
	3	4	קרית אתא
	4	7	מורדות כרמל
	19	20	קרית טבעון
	2	4	קריות
3	89	155	סה"כ

תכניות בנין עיר שנבדקו באיגוד

בשנת 2018 האיגוד היה מעורב בבדיקת 18 תכניות בשלבי תכנון שונים.

תכנית מס' 304-0296095 – דרך בר יהודה – דאון טאון סנטר – חיפה

מטרת התכנית להסדיר שימוש למסחר שאושר במסגרת היתר בניה. בנוסף, שינוי יעוד מאזור מלאכה ואחסנה ליעוד של מגורים מסחר ותעסוקה ובית חולים סיעודי. הקמת מבנה למסחר בקומת הקרקע (חנויות ומכול) ומעליה משרדי הייטק, משרדים, מרפאות, חדרי טיפולים, בית חולים רגיל וסיעודי וכל השירותים הנלווים כגון: חדר אוכל, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספרייה וכו'.

1. האזור המיועד לתכנית נמצא בקרבה לפסי הרכבת ולמגרש העריכה שלה.
2. היות ובמסגרת הפרויקט מתוכננים להקים רצפטורים ציבוריים רבים, כגון: מרכז מסחרי, מגורים ובית חולים/ בית חולים סיעודי, יש לבצע סקר סיכונים הסתברותי אשר יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. באזור זה קיימות תלונות על מטרדי רעש בלילות מעבודת פריקת וטעינת מכולות בנמל חיפה. בנוסף, קיימת גם קירבה לכביש ראשי ולמסילת רכבת, לכן יש לתת פתרונות למניעת מטרדי רעש.

4. כמו כן, יש לבחון את איכות האויר במקום, במיוחד בשל רצפטורים ציבוריים רגישים מתוכננים.
5. התכנית מציעה מבנים רבי קומות, לכן יש להכין דו"ח מיקרואקלים על מנת לבחון את הנושא מבחינת הצללות ורוחות.
6. לאור הנושאים הסביבתיים הרבים הנוגעים לתכנית, ועקב השימושים הרגישים המתוכננים. המלצנו לערוך מסמך סביבתי אשר יכלול את נושאי : רעש, איכות האויר, הצללות ורוחות. בנוסף לביצוע סקר סיכונים הסתברותי הנוגע לחומרים המסוכנים.

#### תכנית מס' 304-0311852 – פארק נמלי ישראל - חיפה

מטרת התכנית הינה לאפשר פיתוח שטחים עורפיים איכותיים לטובת השרשרת הלוגיסטית ולחיוזוק הכלכלה המקומית, כערך מוסף של הפעילות הנמלית. בנוסף, קביעת גבולות פיתוח בין הפעילות הנמלית לבין פארק הקישון.

לתחום התכנית ממשק רחב עם פארק מטרופוליני קישון והוא כולל מערך תנועה המספק בין היתר גישת מבקרים לפארק.

בשטח התכנית קיימים שני יעודי קרקע עיקריים :

1. מעגנה – תחום יבשתי - המתיר שימושים לפעילות לוגיסטית; מבנים, מתקנים ותשתיות לאחסנה וטיפול במכולות ובמטען כללי; שטחי אחסון פתוח; שטחי תנועה, חניות וצירי תנועה נמליים לכלי רכב ולרכבת; שירותים עסקיים; חנויות מפעל ומסעדות פועלים; טיילת, פנאי בילוי נופש ותיירות כולל שירותי הסעדה, אולמות ארועים, בתי קפה ועוד.
2. מעגנה – תחום ימי – המתיר שימושים לשיט ועגינה.

לאיגוד הוגשו מסמכי התכנית ובנוסף מסמך סביבתי נלווה שנערך ע"י חברת נמלי ישראל. האיגוד נתן את התייחסותו לתכנית מבחינת ההבטים הסביבתיים :

#### זיהום אויר ומטרדי ריח

1. הכנת תסקיר שיציג את מצב איכות האוויר במצב הקיים - ע"י נתוני הניטור הקיימים וע"י הרצת המודל, וזאת לצורך כיול המודל. ובמצב העתיד - ע"י הרצת המודל, הכולל כ- INPUT מקורות הזיהום באזור קיימים ועתידיים : תעשייתיים ותחבורתיים, תנאי אקלים ומטאורולוגיה (משטר רוחות, מצבי יציבות ואחרים במצב הגרוע ביותר).
2. התסקיר יבדוק את ריכוזי המזהמים הבאים :
  - תחמוצות גופרית (SO<sub>2</sub>)
  - תחמוצות חנקן (NO<sub>x</sub>)
  - חנקן דו-חמצני (NO<sub>2</sub>)
  - חלקיקים נשימים עדינים (PM<sub>2.5</sub>)
  - בנזן (BENZENE)

3. הערכת השפעת התחבורה תעשה בהתאם להנחיות לביצוע סקר סביבתי בנושא זיהום אוויר מתחבורה של המשרד להגנת הסביבה. החישוב של ריכוזי מזהמי האוויר מתחבורה באזור התכנית יערך באמצעות מודל ממוחשב, תוך שימוש בנתוני התנועה במצב הקיים ובמצב העתידי, ומקדמי הפליטה המפורסמים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. יש לבחון את השפעת התכנית על המגורים הקיימים בקרבת התכנית וכן על מתחם הבילוי הנכלל בתכנית.
5. הכנת סקר ריח הכולל את כל המקורות התעשייתיים והתחבורתיים באזור לרבות חוות הדלקים: פז, סונול ודלק, נחל הקישון ונמל הקישון.

#### חומרים מסוכנים

1. סוג השימושים שמציעה התכנית, כרוכים בין היתר, גם בשינוע וטיפול בחומרים מסוכנים. עפ"י המסמך הסביבתי: "מהות הפעילות איננה ידועה בשלב זה". לפיכך, לא ניתן לדעת מהו היקף החומרים המסוכנים שימצא בשטח התכנית ומהם הסיכונים.
2. יזם שביקש לקיים בשטח התכנית אחסון או שינוע של חומרים מסוכנים, יידרש להוכיח כי רמת הסיכון שהפעילות משרה יעמוד בקריטריונים העדכניים מול המשרד להגנת הסביבה (היתר רעלים).
3. מידע אשר רלוונטי לתכנון הפעילות העתידית הכרוכה בשינוע וטיפול בחומרים המסוכנים בשטח התכנית כגון: פרשות טכניות, **סקרי סיכונים למרחקי הפרדה** וסקרי סיכונים לתהליכים מסוכנים – רעידת אדמה), יש להעביר לידיעה, עיון והתייחסות של האיגוד.

#### מטרדי רעש

1. במסמך הסביבתי אין התייחסות מתי בוצעו בדיקות הרעש. ההתרשמות היא כי מדובר על שעות היום בלבד, בעוד בשעות הלילה רעש הרקע בגדת הנחל נמוך ואינו מושפע מתחבורה ותעשייה.
2. ביקשנו כי במסמך הסביבתי תהיה התייחסות נפרדת לשעות הלילה.
3. בנוסף, ביקשנו לתת התייחסות מספרית למפלסי הרעש שנמדדו, למצב הקיים וצפי למצב המתוכנן (יום ולילה).

תכנית מס' 304-0581629 – תכנית לפינוי בינוי – רחוב נתיב חן 56-50, חיפה

התכנית מציעה הקמת שני בנייני מגורים חדשים במקום בניין המגורים הקיים ברחוב נתיב חן 56-50 בחיפה, כחלק מהתחדשות עירונית. הבניין הקיים סובל ממספר בעיות: אינו עומד בתקן רעידות אדמה, אין בו ממ"דים, אינו נגיש לבעלי מוגבלויות, אין בו חניות מוסדרות, הבניין במצבו הנוכחי מוגדר כבניין מסוכן. הפרויקט המוצע בא לתת מענה ולפתור את הבעיות הנ"ל על בסיס זכויות מתוקף תכנית זו.

כיום בבניין קיימות 32 דירות, והפרויקט החדש יכלול 160 דירות חדשות תוך הריסת הבניין הקיים.

שלב הריסת המבנים הקיימים ושלב החציבה באתר יהיה ארוך. האיגוד נתן את התייחסותו לתכנית מבחינת מטרדי הרעש ומבחינת מטרדי האבק בזמן ביצוע העבודות. ביקשנו להגיש בשלב הבקשה להיתר בנייה, דו"ח אקוסטי אשר יוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך לעניין גורמי הרעש הצפויים ואופן הטיפול בהם, כולל צימצום המטרדים הצפויים בעת עבודות ההריסה, החציבה והבנייה.

### **תכניות נוספות שנתנו התייחסויות**

1. 304-0513234 – מבנה מגורים, מסחר ותעסוקה – רח' העצמאות 112
2. 304-0486704 – שינוי שימוש ממגורים למסחר ומשרדים – רח' אח"י אילת 37
3. 304-0566471 – בניין מגורים, מסחר ומשרדים – הבורג' – רח' מעלה השחרור 4-8
4. 304-0605808 - קסטרא – שטחי מלונאות – מרכז קסטרא
5. 304-0468017 – בית ספר כרמלית – המושבה הגרמנית
6. 304-0616953 – תחנת תדלוק קריית חיים – רח' דגניה 3
7. 304-0581025 – שינוי יעוד למגורים ומסחר – רח' אח"י אילת 64
8. 304-0407908 – מתחם מגורים ברציף מרגולין – רציף מרגולין 39

### **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, 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.

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.

בנוסף, כחלק מהפרויקט הוצעה בניית קיר אקוסטי למטרת הגנה על בתי המגורים ברחובות יגור ונמרי הסמוכים. הקיר שהוצע נמצא כלא יעיל עקב בנייתו מחוץ לשטח השייך לרכבת. בנייתו לא יכולה להתבצע בשטח הרכבת (כך יכול היה להיות יעיל יותר) עקב חוסר ודאות הקיים בנוגע לשימושים בשטח עד לאישור תכנית תת"ל 65.

לכן, הוחלט לאפשר מיגון דירתי לדירות החשופות לרעש על פי תחזית עתידית. התחזית העתידית שניתנה הינה לשנת 2022 בלבד ולא מעבר לכך, זאת עקב חוסר וודאות בנושא מבחינת מפלסי הרעש הצפויים לאחר אישור תכנית תת"ל 65.

### **הקמת קיר אקוסטי, שכונת קליל (שטח כורדני) - קרית מוצקין**

חברת דאטום הנדסה ביקשה את התייחסות האיגוד עבור הקמת קיר אקוסטי בסמוך למרכז התחבורה החדש בקרית מוצקין, הגובל בשכונות קליל ומשכנות האומנים. מעיון במסמכים הסביבתיים שהוכנו ע"י ורדה שפיר- "סינפסה בע"מ" ושמואל עין יהב- ייעוץ סביבתי וסטטוטורי עבור חברת "יפה נוף", עולה כי הקיר שגובהו הסופי יהיה 6 מטרים (על פי חברת דאטום הנדסה), יעזור בהפחתת הרעש ממרכז המטרונית החדש. מהמסמך הסביבתי עולה כי הקיר מפחית בין 5-10 דציבל בקומות הקרקע, בקומות השניות בין 2.5-3 דציבל, בקומות שלישיות ובקומות הרביעיות בין 2-3 דציבל, בקומות עליונות יותר ההשפעה זניחה או לא קיימת.

סביר כי הפחתת הרעש תהיה אף משמעותית יותר כיוון שגובה הקיר עודכן מ- 5 ל- 6 מטרים. הקיר נותן הפחתת רעש משמעותית למבני ציבור (גני ילדים) הקרובים יותר אל מתחם המטרונית מאשר לבתי המגורים.

המשך בניית הקיר מעבר למתחם המטרונית, הינה בגדר המשך המייצר רצף חזותי נופי בלבד. הקיר אינו רלוונטי לעניין הפחתת רעש מהרכבת מפאת המרחק הרב ממסילת הרכבת. בניית הקיר אינה קשורה למיגון דירתי אשר ייתכן וידרש להיות מבוצע במבני מגורים ומבני ציבור הקרובים למרכז התחבורה ולמסילת הרכבת.

## הקמת שכונת "צל אורנים" – שער טבעון- קרית טבעון

התכנית מציעה הקמת רובע מגורים חדש "שער טבעון" בסמוך לצומת העמקים. השכונה צמודה לשכונת אלרואי, וסמוכה לכביש העולה מצומת העמקים למכללת אורנים ולטבעון.

בתכנית מוצעת מערכת שטחים ציבוריים שתקשור את שכונת אלרואי הקיימת עם רובע המגורים החדש ותתרום לשיפור השירותים האזרחיים לתושבי אלרואי. קיבולת התכנית כ – 522 יח"ד במבנים בני 3 ו – 4 קומות.

עפ"י תקנון התכנית החלה על השטח, אחד התנאים להיתר בניה הוא הכנת דו"ח אקוסטי מפורט, בהתאם לתכנון העדכני של כביש 6, כביש 70 ונתוני הבינוי. הדו"ח יפרט את ההשפעה האקוסטית ואת האמצעים האקוסטיים הנדרשים למיגון אקוסטי דירתי בחזיתות המבנים.

לאיגוד הוגשו מספר מגרשים לצורך מתן חוות דעתנו. על פי חוות דעת היועץ האקוסטי לא צפויה חריגה במגרשים אלה, זאת עקב מרחק רב מהכבישים. למרות שהדו"ח אינו כולל חיזוי מספרי, מסקנתו מקובלת עלינו בעקבות המרחקים הגדולים מהכבישים הרלוונטים.

### הקמת מתקן ספורט ופנאי (קיר טיפוס)

הבקשה שהוגשה להתייחסות האיגוד הינה שינוי שימוש מתעשייה-מסחר והקמת מתקן לספורט ופנאי (קיר טיפוס).

המגרש שבנדון ממוקם בקרבה המיידית למתקני "תנובה מרלוג צפון" אשר הוגדרו כמקורות סיכון חומרים מסוכנים, ונדרשים למרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים. מבנה המשמש כמתקן ספורט ופנאי ניתן להגדיר, ללא ספק, כרצפטור ציבורי.

המבנה המבוקש נמצא במרחק של כ- 15 מטר מהגדר בגזרת מחסן המזון של "תנובה". לפיכך, הרצפטור הציבורי המבוקש אינו יעמוד בקריטריון הקבילות למרחק ההפרדה למקור הסיכון הקרוב (מפעל תנובה) ב"מצב קיים".

מחסן המזון של "תנובה" הינו מערך אמוניה בקיבולת של מספר טונות, ובהתחשב במרחק, גובה המערך ומשטר הרוחות באזור, ניתן לצפות כי המבנה המבוקש יושפע מכל אירוע משמעותי במתקן האמוניה הזה.

בהתאם לכך, האיגוד המליץ לא לאשר את השינוי המבוקש.

ביקשנו מהיזם לפנות למשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה, על מנת למצוא פיתרון לסוגייה הנ"ל. המשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה, דרש ממפעל "תנובה" לבצע מיגון למקורות הסיכון ובכך לעמוד במרחקי ההפרדה.

ראש אגף חומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה, אישרה במכתבה כי בוצע סיור בשטח המפעל והמפעל השלים באופן מלא את כל הנדרש ממנו, וכי כעת המפעל עומד במדיניות מרחקי ההפרדה ביחס לרצפטורים הקיימים.

לאור זאת, האיגוד שינה את עמדתו והמליץ לאשר את הבקשה.