

12. תכנון סביבתי

12.1 הקדמה

מחלקת התכנון כוללת מתכננת סביבתית אחת – גבי' שרה איגר פרוסנר שאחראית על תחום זה באיגוד. פעילות המחלקה כוללת: בדיקה של תוכניות בניין עיר בסמכות מקומית ומחוזית, בדיקת היתר בנייה, היתר חפירה, מסמכים סביבתיים, תסקירי השפעה על הסביבה והשתתפות בוועדות התכנון השונות. מטרת המחלקה היא למנוע מפגעים ומטרדים סביבתיים כבר בשלבי התכנון המוקדמים ולתת חוות דעת לוועדות השונות. בדיקת התוכניות והמסמכים הסביבתיים נעשית בשיתוף פעולה עם מחלקות שונות באיגוד: מחלקת אוויר, חומ"ס, קרינה ורעש, זאת, במטרה לתת מענה כולל לכל המטרדים הסביבתיים.

12.2 תיקי בנייה והיתרי חפירה

12.2.1 תיקי בנייה

בשנת 2020 נבדקו באיגוד 150 תיקי בנייה, כאשר ל-111 מהם נוסחו תנאים סביבתיים להיתר, ביניהם: תנאים הקשורים בהיתרים להקמת מוסדות ציבור: הקמת אגף חדש למרכז לחדשות מזון – הטכניון, הקמת מעון יום 3 כיתות ברחוב אחווה, תוספת בנייה לאגף ניתוח כללי – בית חולים רמב"ם, הוספת 6 כיתות לימוד והקמת אולם ספורט חדש – בית ספר רבין – נשר, הקמת בית ספר מקיף 36 כיתות – שכונת גלי כרמל – טירת כרמל, הקמת בית ספר 24 כיתות ו-6 כיתות גני ילדים – שכונת נאות אפק – קריית ביאליק.

נוסף לכך, ניתנו תנאים למבני מגורים בשכונה החדשה "גבעת זמר" בחיפה, תנאים לבני מגורים בשכונה החדשה "נוף ים" בטירת כרמל, תנאים לבני מגורים בשכונת "סביוני ים" בקריית ים ותנאים לבני מגורים בשכונת "נווה גנים" בקריית מוצקין.

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, תנאים למבני משרדים ועוד.

בחיפה נבדקו 96 תיקים וב-65 מהם נוסחו תנאים בתחומים שונים. כמעט בכל הבקשות שנבדקו נדרשו תנאים להיתר בזבולון, בקריית אתא, בנשר, בטירת כרמל ובקריות.

12.2.2 התפלגות בדיקת תיקי בנייה שהועברו לאיגוד

טבלה 85 - התפלגות בדיקת תיקי בנייה שהועברו לאיגוד

הרשות	תיקי בנייה שנבדקו	תיקים שנדרשו תנאים	תיקים שנדחו
חיפה	96	65	
זבולון	2	1	
קריית אתא	7	5	
מורדות כרמל	22	22	
קריית טבעון	2	2	
קריות	21	16	
סך הכול	150	111	

12.2.3 היתרי חפירה ותיאום עבודות תשתית

בשנת 2020, הוגשו לבדיקת האיגוד 6 בקשות להיתרי חפירה ותיאום תשתיות ברחבי העיר, וביניהן: 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.

12.3 תוכניות בניין עיר שנבדקו באיגוד

בשנת 2020, האיגוד השתתף בבדיקת 36 תוכניות בשלבי תכנון שונים. האיגוד התנגד לתוכנית אחת – "הקמת מבנה הכולל מסחר, משרדים ומגורים" – ברחוב הנמל 4 בחיפה, בשל קרבת המבנה המתוכנן מטרים בודדים מ-3 מסילות רכבת. הרעש הצפוי במקום גבוה מאוד ואינו מתאים לשימוש של דירות מגורים.

12.3.1 תוכנית מס' 304-0624213 – התחדשות עירונית – פינוי בינוי מתחם רוטשילד, קריית אליעזר –

חיפה

התוכנית חלה במתחם הכולל רצועת מבנים בין הרחובות רוטשילד במזרח והמעפילים במערב. התוכנית מציעה, כחלק מהליך של התחדשות עירונית "פינוי בינוי", הריסה של 7 מבני מגורים, סך הכול 168 יח"ד, והקמת מתחם מגורים חדש בן 11 מבנים בקיבולת של 760 יח"ד ושטחים נוספים, שיוקצו עבור שימושים ציבוריים, שטחי מסחר ושטחי משרדים בקומות התחתונות.

12.3.2 תוכנית מס' 304-0774992 – ניוד שצ"פ באזור תעשייה, רחוב יוליוס סימון, חיפה

התוכנית מציעה לשנות את מיקום השטח הציבורי הפתוח הנמצא בלב השטח ליעוד תעשייה ולנייד אותו אל הכניסה המערבית של אזור התעשייה, באופן שהשצ"פ יהיה נגיש לציבור ויתרום לנראות של אזור התעשייה.

על פי התוכנית, השימושים המותרים בשצ"פ כוללים: פעילויות נופש ורווחה, מתקני ספורט פתוחים לשימוש הציבור, ספסלים ושולחנות גן, מתקני משחק פתוחים וכו'.

האיגוד נתן את התייחסותו לתוכנית והמליץ שלא לאשר את התוכנית המוצעת:

אנו מתייחסים לשצ"פ המוצע כרצפטור ציבורי אף שהוא נמצא באזור תעשייה, וזאת, בשל השימושים המוצעים בתוכנית, הכוללים שהייה אינטנסיבית של אנשים במקום.

מיקום השצ"פ במצב המוצע נמצא בתוך מרחק ההפרדה של מפעל "דור כימיקלים" (בסקר האחרון מדווח כ-323 מ' מגבול המתקן), ולפי הערכה של מחלקת חומ"ס באיגוד, גם בתוך מרחק ההפרדה של המפעל "יוניליוור" השכן ("יוניליוור" לא הציגה את הטווח למצב תכנון בסקר מרחקי ההפרדה של מתקן האמוניה משנת 2013, אך בוצע חישוב על סמך המידע בסקר, המרחק הזה יעמוד על כ-273 מ').

לפיכך השצ"פ בשטח המוצע אינו יעמוד בקריטריון הקבילות למרחק ההפרדה ממקורות הסיכון (חומרים מסוכנים) הקרובים.

לאור האמור לעיל, הן מפאת השימושים המוצעים לשצ"פ וקרבתם לכביש ראשי, תחנת דלק, שדה תעופה ונמל, והן כיוון שמיקום השצ"פ המוצע אינו יעמוד בקריטריון הקבילות למרחק ההפרדה ממקורות הסיכון (חומרים מסוכנים) הקרובים, אנו ממליצים שלא לאשר את התוכנית הנדונה.

12.3.3 תוכנית מס' 304-0540567 – פינוי בינוי מתחם חיל הים, חיפה

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

התוכנית מציעה הריסה של 7 מבני מגורים בני 4 קומות במצב פיזי ירוד, בהיקף של 119 יח"ד, והקמת מתחם מגורים חדש בן 5 מבנים בהיקף של 413 יח"ד במסגרת הליך של התחדשות עירונית.

התוכנית כוללת בנייה מרקמית של חזית מסחרית לאורך חזית רחובות חיל הים והעלייה השנייה, שני מבנים גבוהים המתוכננים בנסיגה מחזית הרחוב ומבנה גבוה נוסף בעומק המתחם.

בחזית המתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח המשמר את עצי הפיקוס המיוחדים.

לתוכנית הוכן דו"ח אקוסטי שערכה חברת "אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה" מתאריך 16/8/2020, המכיל חיזוי רעש מרכבת וכבישים.

על פי הדו"ח, נדרש מיגון אקוסטי ברמות שונות בכל חזיתות הבניינים בשלושת המגרשים בפרויקט, זאת, בכדי להביא למפלס רעש של עד 40 דציבל בתוך המבנה עם חלונות סגורים.

12.3.4 תוכנית מס' 304-0839258 – הקמת מבנה הכולל מסחר, משרדים ומגורים – רחוב הנמל 4, חיפה

המגרש ממוקם בעיר התחתית, ברחוב הנמל המהווה את ליבו של אזור קמפוס הנמל. אזור זה נמצא בעיצומו של תהליך התחדשות עירונית ופיתוח רחב היקף כחלק מהחזון העירוני. התוכנית מציעה קביעת הוראות ותנאים לבינוי חדש והגדרת ייעוד "עירוני מעורב" בכדי לאפשר הקמת מבנה בשימושים מעורבים של מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומות מעל הקרקע ומגורים בקומות העליונות. האיגוד נתן את התייחסותו לתוכנית:

המבנה המתוכנן ממוקם מטרים בודדים מ-3 מסילות הרכבת, בהן עוברות רכבות משא בשעות הלילה. הרעש הצפוי במקום חזק מאוד ואינו מתאים לשימוש של דירות מגורים. במרחקים קצרים כאלה לא ניתן לייצר מיגון הולם לחדרי מגורים. כיוון שנראה כי הבעיה איננה ניתנת לפתרון ואנו עדיין בשלב התכנון, **אנו ממליצים לא לאשר תוכנית זו כל עוד מתאפשר השימוש להקמת דירות מגורים.**

12.3.5 תוכנית מס' 304-0902882 – הקמת שכונת מגורים כולל מסחר ותעסוקה – שטח בסיס סטלה

מאריס, חיפה

התוכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה על שטח בסיס סטלה מאריס המתפנה, לצד שטח הכרמליתים ושכונות הכרמל הצרפתי ורמת שאול. שטח התוכנית הוא כ-50 דונם, גבולותיה הם מורדות הכרמל הצפוניים, רחוב טשרניחובסקי מדרום ושטח הכרמליתים ממערב. התוכנית מציעה טיילת נופית לאורך קו הרכס המשלבת מבנים קיימים לשימור, שטחי ציבור פתוחים כלל עירוניים, תצפיות נוף, אזורי פנאי וחזית תיירותית ועוד. מתוכננים כ-460 יח"ד, טיילת ציבורית בשטח של כ-13.5 דונם, שימושי ציבור, מסחר ותיירות.

12.3.6 תוכניות נוספות שנתנו התייחסויות

1. 304-0751156 – הקמת מבנה מגורים ומסחר – רחוב אח"י אילת 17, קריית חיים.
2. 304-0774950 – אתר לבניין ציבורי – רחוב שיבת ציון 4.
3. 304-0853481 – הקמת מבנה מסחר ומגורים – רחוב רציף מרגולין 43.
4. 304-0756296 – הסדרת שימושים מסחריים בבניין מגורים – שדרות מוריה 63.
5. 304-0734442 – מתחם מגורים משולב מסחר – רחוב אירביד 12.
6. 304-0829598 – מתחם מגורים, מסחר ותיירות – בת גלים 15-13.
7. 304-0858092 – הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה חדש למגורים ומסחר – רחוב ברל כצלסון 71.
8. 304-0819375 – מגורים ומסחר – רחוב הנמל 12.

12.4 פרויקטים נוספים שנבדקו באיגוד

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 בנייה של 850 דירות בשכונה החדשה. השכונה תכלול שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור, שטחי מסחר.

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

12.4.1 בקשות להיתר הריסה למבנים ומתקנים – מפעל חיפה כימיקלים

מפעל חיפה כימיקלים נערך לפניו אתר הייצור הצפוני הממוקם במתחם בז"ן, לצורך כך הגישה החברה בקשות להיתרי הריסה. לאיגוד הוגשו 4 בקשות להיתרי הריסה, לכל בקשה הוגשה תוכנית ופרשה טכנית.

להלן פירוט המתחמים המיועדים להריסה בחלקה 11 :

- מתחם 11A : נמצא בפינה המערבית של האתר בצמוד לכאוו"ל. מתחם זה כולל את מתקן P לייצור חומצה זרחתית, מערך עזר למתקן טיפול בשפכים.
- מתחם 19 חלקי : נמצא בפינה המערבית של האתר בצמוד לבז"ן. מתחם זה כולל את מתקן K לייצור חנקת אשלגן, מתקן P לייצור חומצה זרחתית ומט"ש שטיפל בכל שפכי המפעל.
- מתחמים 19 חלקי ו-11C : נמצאים בלב המפעל. מתחם זה כולל את המתקנים M לייצור דשן מונו אמוניום/פוטסיום פוספאט, מתקן מגניסל לייצור דשן מגניסל, מתקן CN לייצור קלציום ניטראט, משרגים ומבנים שונים.
- מתחם 11E : נמצא בפינה הצפון מזרחית של האתר בצמוד לגדיב. המתחם כולל את מתקן CRF לייצור דשנים בשחרור מבוקר, מתקן NPK לערבוב מנתי של תערובות דשנים, סככות ומחסנים.

האיגוד נתן את התייחסותו ל-4 הבקשות הבאות :

12.4.2 מטרדי אבק

אזור המגורים הקרוב ביותר לשטח המיועד להריסה נמצא במרחק של מעל 1 ק"מ בכיוון מזרח (שכונת נוה אברהם בקריית בנימין).

יש למנוע ככל האפשר את מטרדי האבק בשל עבודות ההריסה באמצעות הרטבת הקרקע למניעת פיזור האבק, כיסוי המשאיות המובילות את פסולת הבניין והרטבת הכבישים בהן המשאיות נוסעות, וכל אמצעי אחר שמפחית את פיזור האבק. נוסף לכך, בפרשות הטכניות להיתרי ההריסה נטען כי שאריות הבטון יגרסו באתר במגרסה ניידת. פעולה זו עלולה לגרום למטרדי אבק נוספים, לכן יש להרטיב את המגרסה בכל פעם שהיא פועלת או לחלופין להשתמש בתוחח מים.

12.4.3 מטרדי רעש

בפרשה הטכנית מצוין כי העבודות יתבצעו בין 7:00 ל-19:00 (על פי התקנות למניעת מפגעים, מניעת רעש (1992).

כל עוד העבודות אכן יתבצעו בשעות אלו, לא צפויים מטרדי רעש מעבודות ההריסה ומפעילות המגרסה מחוץ למתחם בז"ן, ודאי שלא באזורי מגורים המרוחקים משמעותית. בתוך המתחם, מדובר באזור תעשייה והמפעלים השכנים עודכנו (על פי הפרשה הטכנית).

חומרים מסוכנים

1. בתאריך 09.07.20, נערך סיור באתר של חיפה כימיקלים צפון לקראת מתן היתר הריסה. בסיור השתתפו נציגי עיריית חיפה – ורד הויכמן ואלכסנדרה פרילבסקי, מטעם המפעל – דורית קולטין ואמיל לוגס ומטעם האיגוד – שרה פרוסנר ושמעון אייזנברג.
2. על פי נציגי החברה: באתר נשארים 8 עובדים שהם גם צוות חירום ואת עבודות פירוק מבצע הקבלן. 90% מגשרי הצנרת כבר סולקו, פונו כמעט כל המכלים ויחידות ציוד מחוץ למתקנים תהליכיים, וחלק מיחידות ציוד בתוך המתקנים (בסיור ראינו כי הכדורים כבר לא קיימים, 2 הסיגרים עדיין בשטח). כל קווי חוץ נותקו, PRMS פורק, קו גז טבעי נסגר. קו "גז בז"ן" – נותק, כנ"ל קיטור של בז"ן.
3. קו אמוניה מהמסוף נשאר באדמה, כאשר באזור "העתקה זמנית של המנהרות" ובחלקים מהמסוף, הקו חתוך. קטעי הקו שנשארו שלמים נמצאים מתחת ללחץ חנקן, והקטעים החתוכים חשופים לאוויר.
4. על פי נציגי החברה, הייצור חנקת אשלגן יימשך בארץ והמפעל בדרום יפותח, ייבנו מתקן N רביעי ומתקן לייצור אמוניה. חלק מייצור הדשנים המוגמרים מהצפון הועבר לתשתיות החברה בחו"ל, מתקן אחד נמכר בשלמותו לחברה אחרת בבולגריה. המתקנים התהליכיים הגדולים באתר (כגון K ו-N) אינם מתאימים לתהליך בדרום, לכן יהפכו למתכת.
5. במהלך הסיור לא נמצאו עדויות לנוכחות חומ"ס בשטח, ועל פי מה שאמרו נציגי המפעל, כל החומ"ס פונה.

12.4.4 הקמת בית ספר מקיף 36 כיתות – שכונת גלי ים, טירת כרמל

בית הספר אמור לקום ברח' דולפין 13, בשכונה החדשה גלי ים בטירת הכרמל. האיגוד התייחס לפרויקט ונתן הנחיות בנוגע למטרדי רעש מבית הספר. מיקום הרמקולים, כך שלא יכוונו לכיוון שכונת המגורים (דרום ומערב) ולהימנע מהפעלת מערכת הכריזה/צלצולים בשעות 14:00 עד 16:00. נוסף לכך, האיגוד ביקש מהיזם להציג דו"ח אומדן צפיפות של שטף השדה המגנטי עבור הפרויקט. הוגש סקר אלמ"ג עבור בית הספר, שערכה חברת "רזאור, הנדסה וייעוץ בע"מ" באוקטובר 2020. על פי הסקר שהוגש, מתוכנן להתקין חלק מארונות החשמל על קירות, הגובלים בכיתות הלימוד, הספרייה והקפיטריה. בכדי למזער את החשיפה לקרינה בקרב התלמידים ואנשי צוות באזורים סביב המקורות האלה, הוצע התקנת מיגון לפי דו"ח תכנון מיגון מפני שדות מגנטיים בפרויקט, אשר גם תגיש חברת "רזאור, הנדסה וייעוץ בע"מ". האיגוד המליץ לוועדה המקומית כי היות שמדובר בבנייה חדשה של מוסד חינוך, האדריכל ומתכנן החשמל בהתייעצות עם יועץ הקרינה מתבקשים למקם ולהתקין מקורות קרינה בלתי מייננת, לרבות לוחות חשמל ראשיים ומשניים, תוואי הנחת כבלי חשמל, באזורים שאינם גובלים במקומות של שהייה

ממושכת של תלמידים, הורים ואנשי צוות. נוסף לכך, מומלץ לתכנן את אופן הרכבת הלוחות בשיטת דלת קרינה, כך שניתן לוותר על מיגון מיותר שיעילותו אינה מובטחת.

נוסף לכך, המליץ האיגוד לבצע מדידות של שדה מגנטי לאחר סיום הפרויקט וטרם אכלוס בית הספר, בתנאי עומס של 40% לפחות מהעומס הנקוב ולהגיש דו"ח לאיגוד. אם יתגלו חריגות יטפל מנהל הפרוייקט/היזם בנושא במייד.