

הנדון: תמ"א 75

הרינו לפנות אליך מטעם אדם טבע ודין (אגודה ישראלית להגנת הסביבה – ע.ר.) בנושא תכנון של מפרץ חיפה במסגרת תמ"א 75, כדלקמן:

1. ראשית יש להדגיש כי **אדם טבע ודין תומכת בפינוי המפעלים המזהמים ממפרץ חיפה** ובחיזוק הקשר בין העיר חיפה לאזור הקריות כולו. הארגון היה מעורב במשך כמה שנים, תכנונית ומשפטית, בתכנית ההרחבה של בז"ן, מס' חפא"ג 1200, ורואה בפינוי מפרץ חיפה ממפעלים מזהמים ופיתוחו כחלק מהמרקם באזור הזדמנות לשדרוג איכות החיים בכל חבל הארץ המדובר, בדגש על חיפה, הקריות ושאר היישובים הקרובים כמו נשר וטבעון. יצירת קשר אורבני ותיפקודו בין הקריות לחיפה יהווה ברכה לתושבי האזור כולו וחיזוק חיפה בעיר הראשה במטרופולין.
2. **הליך שיתוף הציבור** - לא נתייחס בהרחבה להליך שיתוף הציבור הבלתי ראוי שנערך לתכנית. נציין כי ההליך הבהול לקידום התכנית עומד בסתירה גמורה לאפשרות של תרומה להליך. עקב חשיבות האזור כולו, מן הראוי הוא כי הליך שיתוף הציבור יהיה נרחב ויתקיים בכל שלב תכנוני, המידע יהיה פתוח ושקוף לציבור והחלופה הנבחרת היתה גם היא מובאת בפני הגופים ששותפו בהליך.
3. **מניעת חסמים** – מומלץ לדעתנו לקדם מהר ככל הניתן הליך של פרסום 77 78 על כלל השטח. הפרסום עשוי למנוע עימותים מיותרים, בדגש השקעות של המפעלים במקום. ידוע לנו כי בז"ן מקדמים תחנת כח (שבזכות מעורבותנו בתכניתם היא צריכה להיות מקודמת בתכנית מפורטת על סמך תסקיר) אולם עקב התארכות הליכים מעין אלו וההשקעה הנדרשת ע"י המפעל, מומלץ שלא לקדמה כלל ולא לגרום להשקעה נוספת באזור, לא של המפעלים ולא של משאבים ציבוריים.
4. **קידום תכניות במקביל** - נציין כי הפרדתה של תמ"א 75 אנרגיה וקידום תכנית נפרדת למי נגר, כמו גם קידומן של 4 תכניות מפורטות במקביל, מרוקן מתוכן את מה שייקבע בתכנית הראשית ומונע קביעת בסיס ראוי לעריכתה ולקביעת שלביות/ההתניות שהינן חלק בלתי נפרד ממימושה.

בנוסף, הציבור זכאי להבין את ההליך ומה אמור להיות מוגדר ומחוייב בכל תכנית. עקב כך מוצע להעלות את כל המידע באתר מנהל התכנון, אם בדף התכנית העיקרית, תמ"א 75, או במיקום מוסכם וידוע אחר.

5. **זיהום אוויר** – פינוי המתחם הפטרוכימי שהומלץ על ידי ועדת המנכ"לים ואומץ בהחלטת ממשלה הוא הבסיס והתנאי לכל תכנית לפיתוח המטרופולין, לרבות תמ"א 75. גם אם נדרש לקדם את תמ"א 75 אנרגיה עקב הצורך בקביעת חלופות לפעילות הקיימת כיום, בדגש בז"ן ועוד, הרי שיש צורך בקשירת שלביות הפינוי לשלביות ההתקדמות בתכנית זו. ואולם, תמ"א זו, אינה מתייחסת כלל לפינוי המפעלים, לשלביות הפינוי, להקמת תשתיות אנרגיה חלופיות למתקנים המפונים ולמשמעויות על זיהום האוויר של הפינוי מצד אחד ושל הוספת מקורות זיהום בשטח התכנית (כגון תחבורה או תשתיות חלופיות) מן הצד השני. ברור שלשתי התכניות תהיה השפעה הדדית ניכרת זו על זו, ולא ניתן לדעת ולהעריך את זיהום האוויר החזוי בתמ"א 75 כתוצאה מהתחבורה, מהוספת מקורות זיהום חדשים, מהוצאה מלאה או חלקית של מקורות זיהום תעשייתיים או מהכנסה של תשתיות אנרגיה חלופיות לשטח התכנית בחלופות שונות שנדונות בתמ"א 75/אנרגיה. לא ניתן לדעת ולהעריך באלו מהחלופות של תמ"א 75 יהיו יותר שכונות מגורים צמודות לתשתיות אנרגיה קיימות שאולי יישארו או לתשתיות חלופיות שאולי יוקמו או אלו מקורות זיהום אוויר (תחבורה, נמל, תעשייה, צנרת, מיכלים וכדומה) יהיו בשטח התכנית בכל אחת מהחלופות בתמ"א 75, ומה השפעתן על זיהום האוויר. יש צורך לערוך ניתוח מלא של זיהום האוויר החזוי בתמ"א 75, ולפרט את השתנות התחזיות לאור חלופות שונות בתמ"א 75/אנרגיה. כמו כן יש להבהיר את ההשפעות של תמ"א 75 ותמ"א 75/אנרגיה זו על זו מבחינת שימושים, שלביות והתניות. לעמדתנו זוהי תכנית אחת, אשר לא ניתן לקדמה ללא מענה להבטים אלו כבסיס לתכנון שימושי הקרקע.

6. **בריאות הציבור ותכנון מבוסס וריאלי** – אדם טבע ודין ניהלה הליכים משמעותיים בנושא פיתוח באזורים מזהמים, ביניהם שטחי תע"ש שונים ותל השומר. לאור נסיון זה ברצוננו להדגיש כי גם אם לא מצופה כי ייערך סקר קרקע ומים מקיף טרום התכנון הכולל, נדרש סקר כוללני מעודכן ושיתוף של המשרד להגנ"ס ורשות המים כבר מראשית ההליך. רק על סמך ידיעה, גם אם כוללת, לגבי מוקדי הזיהום, היקפו ועוצמתו, כמו גם מידע ראשוני על החומרים איתם יש להתמודד, ניתן לתכנן נכון את השטח. ללא ידיעה זו, התכנון, מעולה

ככל שיהיה, לא יוכל להיות מובטח. להדגיש, היהירות של אנשי מקצוע לעתים מטעה. לא כל זיהום ניתן לטיהור לרמת שימושים רגישים כמו מגורים או שהטיהור אורך שנים רבות ועלותו גבוהה ביותר. אין זה רצונו של אף אחד כי בשטח יהיו שטחים מגודרים שימנעו פיתוח ראוי, דווקא במקום בו עתיד לעבור ציר תחבורה או מתוכנן אזור עירוני בדגש מגורים.

מוצע שכלל הממצאים הנדרשים לתכנון בכל הנוגע לזיהום, אפשרויות הטיהור ועוד, יהיו חלק מהליך התכנון של התכנית הראשית. תכנון שטח בז"ן המזוהם עבור מגורים בחציו ותעסוקה בחלקו האחר מייצרים אי ודאות לגבי אפשרות מימושה של התכנית, אם בכלל ואם בייחוד לגבי השלכיות הראויה של הפיתוח, הצורך בהרחקת שימושים רגישים ממוקדי הזיהום ועוד.

7. **משבר האקלים** – משבר האקלים הינו בעל השלכות מרחיקות לכת על התכנון, אולם לצערנו עובדה זו עדיין לא מוטמעת כחלק מהליכי התכנון הנוכחיים. לעמדתנו יש לשלב את הנושא ההערכות לכך בתכנית, לא רק בהקשר של ניהול מי נגר והצפות כי אם בנושא עליית המפלס, הבטחה כי התכנית תהיה מאופסת מבחינת אנרגיה, המנעות מיצירת אי חום עירוני נוסף, צמצום למינימום את השימוש ברכב פרטי ועוד. לדוגמא, יש לציין כי תכניות בעולם מלוות ביעוץ אקלימי ונערכים תסקירים בנושא תרומת הבינוי המוצע לגזי החממה ועוד. יש לצפות כי בתכנית זו, שתיושם במשך עשרות שנים, יהיה ייעוץ וליווי בדגש על ההערכות למשבר האקלים.

בעתיד הקרוב תתפרסמה תחזיות להצפות, לעליית המפלס ועוד – אשר יש להטמיע בתכנית התייחסות אליהן לפעול לפיהן.

נדרש לקבוע בתכנית זו דרישות לשימוש באנרגיה מתחדשת בהתאם ליעדים מינימליים ולהגדילם כשיתאפשר טכנולוגית.

בנוסף, לדוגמא, אחד ההבטים החשובים הינו התייחסות לסביבה החופית, שתורחב בהמשך.

8. **שיוך מוניציפלי וקביעת מוקדי הפעילות האינטנסיביים** – לאור תכניות דומות, בהן תוכננה תכנית על שטח השייך מוניציפלית לכמה רשויות ובהינתן העובדה כי כל עוד

התקבולים לרשויות גורמים להעדפת שטחי תעסוקה על פני מגורים, יש לקבוע מראש חלוקת הכנסות בשטחים אלו על מנת להימנע מעיוותים תכנוניים. מוצע כי חלוקת הבינוי לא תהיה כך שכל רשות תוכל להקים בשטחה אזור תעסוקה נפרד כמקור כלכלי, אלא מוצע להחליט מראש על הסכם חלוקות הכנסות משטחי הפיתוח. מוצע גם להמנע מתכנון של אזור תעסוקה הנפרס על פני כמה רשויות ומחייב שיתופי פעולה, כדוגמת מעגל השימושים המטרופוליניים בתכנית מש/1, קדמת השרון, על שטחי תע"ש. מש/1 שונתה רק כ 20 שנה לאחר קביעה אומללה זו במסגרת "תכנית צל", בהליך ארוך ולא פתוח לכלל הציבור.

9. **שלביות והתניות** – לעמדתנו התכנית צריכה לכלול שלביות בין המתחמים המוצעים, בהתייחס להתקדמות הליכי טיהור השטח, בדגש על הקדמת הנחוץ ליצירת קשר מטרופוליני בין חיפה למפרץ והשענות על מוקדי תחבורה. הידיעה כי מקודמות ארבע תכניות מפורטות מחזקת את הצורך בקביעת פיתוח מושכל של אזורים הצמודים לפיתוח הקיים, שישורתו טוב יותר ע"י תחבורה מקיימת, לפני כל פיתוח מנותק בשטח, גם אם מדובר במתחם שניתן לטהרו קודם לכן. ברי כי אין לפתח מתחמים כל עוד לא טוהרו השטחים הסמוכים או מקורות הזיהום. עוד מוצע מנסיון בתכנית קדמת השרון על שטחי התע"ש, כי ייבדקו גם מתחמים מסביב לשטח ואם יתגלה כי יש בהם מפגעים הנובעים מהפעילות התעשייתית, הטיהור יתחיל בסילוק מפגעים אלו. עוד יש לציין כי בתכנית אין כל התייחסות לצורך המועדף של קידום תכניות התחדשות עירונית במרחבים הבנויים כיום בחיפה ובקריות. מוצע כי תוטמע בתכנית אפשרות להקצות קרקע משלימה לזכויות מיישובים אלו וכן קביעה כי עד שלא יקודמו תכניות אלו באחוז מסויים, לא יקודמו היתרי בניה לאזורים החדשים הכלולים בתכנית זו.

10. **העדר מידע פרוגרמטי** – התכנית קובעת כמויות של בינוי אך לא ידוע כלל על הבסיס לפרוגרמה. אם בתחילת ההליך נקבע כי יהיו במקום כ 70,000 יח"ד וכ-1.5 מיליון מ"ר תעסוקה, הרי שכעת מקודמת תכנית עם למעלה מ 1,000,000 יח"ד ופי כמה וכמה שטחי תעסוקה. נראה כי צפיפות הבינוי לא נבחנה לעומק, כך שלא ידוע אם נדרשים כלל השטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי ואם לא ניתן להגדיל את הפארק המטרופוליני למימדיו בתמ"מ 6, כמו גם להרחיב את רצועות הנחלים ולקבוע פארק עירוני, במקביל לבינוי הנדרש.

11. **תכנון משולב תחבורה ציבורית, עירוניות וחדשנות** – לאור העבודה כי התכנית תיושם בעשרות השנים הבאות, לעמדתנו יש להמעיט בתכנון עבור רכב פרטי ולתכנן את הפיתוח האינטנסיבי סביב מוקדי תחבורה ציבורית (TOD). ברור כי צפויים חידושים טכנולוגיים שלא ניתן לצפות כעת אך הכיוון העתידי ברור והוא הפחתה משמעותית אם לא העלמות של הרכב הפרטי. לאור זאת מוצע לחייב בכל התכניות המפורטות שיתוכננו לאחר אישור תמ"א 75 פיתוח ממוקד סביב מוקדי התח"צ כולל מימוש עקרונות של ערוב השימושים, תמהיל דיור מוקפד ועוד. מוצע כי נספח התנועה, אשר ייערך לפי יעדי פיצול שאפתניים כמו 70% שימוש בתחבורה מקיימת או יותר, יהיה הבסיס לתכנון הבינוי האינטנסיבי בדגש מערך משולב של תחבורה מקיימת, הכולל גם רשתות הליכה ואופניים.

12. **הפארק המטרופוליני ומערך השטחים הפתוחים כולל מסדרונות אקולוגיים** – נציין בקצרה לגבי השינויים הדרושים כי אנו מצטרפים להערות החברה להגנת הטבע בכל הנוגע לפארק המטרופוליני, נחל סעדיה, השטח בדרום התכנית שישמור על רצף שטחים פתוחים עם הרי הכרמל ועוד.

הפארק המטרופוליני המוצע קטן מדי ואינו תואם לשטח המאושר בתמ"מ 6. להדגיש, לעיר חיפה וסביבתה, בניגוד לתל אביב או ירושלים, אין פארק עירוני ראוי ובודאי שלא מטרופוליני. הן לפי הנחיות "המדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור" והן מבחינת המאוש בתמ"מ, יש להגדיל את הפארק המוצע ולקשור אותו למערך השטחים הירוקים בתכנית, כולל דגש על קשר להרי הכרמל, לים וכמובן לנחל סעדיה. חשיבותם של מסדרונות אקולוגיים מוכרת כיום ובהתאם אושרה להערות במועצה הארצית תמ"מ 20/6, אך זוהי הזדמנות להרחיב את הקשרים הירוקים מעבר למסדרונות ולשמור על מערך נרחב של שטחים ירוקים מסוגים שונים.

בנוסף, אחד השינויים העיקריים בין תכנית זו לתמ"מ 6 הוא העלמת המערך של השטחים הפתוחים. דווקא בעידן של משבר האקלים וכל הידוע על חשיבות שמירת המגוון הביולוגי, התועלות העצומות של השטחים הפתוחים, חברתית וסביבתית. יש לצפות מתכנית זו כי תכלול מערך רצוף של שטחים פתוחים ברמות פיתוח שונות. בניגוד לכך, מוצע גוש בנוי ענק, בגודל של כ אלפי דונם, ללא כל פארק עירוני/מטרופוליני משמעותי. לעמדתנו יש להרחיב את רצועות הנחל לשימושי נופש, לקבוע פארק עירוני משמעותי בין שטחי בז"ן למגורים וכן להרחיב את הצירים לפארקים עירוניים, גם אם ע"י סימבול.

13. **הסביבה החופית** – בהקשר למשבר האקלים וחשיבות הקשר לחוף ולים, אחד ההבטים הינו ההצרה הצפויה של רוחב רצועת החוף בעתיד, העומדת בניגוד לביקוש הכפול למרחב החופי עקב התארכות העונה החמה ועוצמתה וכן גידול האוכלוסין. הרחקת קו הבינוי הראשון ל 200 מטר אינה עונה על הצורך העצום במרחב החופי. לאור כך מוצע לשקול הרחקה של הבינוי מזרחה וכן קביעה של "פארק חופי" רחב, לפחות ברוחב 300 מטר. תכניות אחרות לאורך החוף קבעו "פארק חופי" כמו בחוף התכלת או בתא 3700 בת"א ונדרש לעשות זאת גם בתכנית זו, אשר מסתמן כי תהיה ענייה במיוחד בשטחים פתוחים עירוניים.

בנוסף, יש להטמיע בתכנית הוראה לעדכונה לפי תחזיות ומיפויים שכיום נמצאים בהכנה, כמו גם עדכון קו איסור הבינוי לכשייקבע, במקום קו המאה כיום ועוד.

14. **שימושים לתעשייה וללוגיסטיקה** – בפרוגרמה מוזכרת הקצאה עתידית ל 1500-2500 דונם ללוגיסטיקה. לדעתנו מדובר בשימושים שאין להם מקום בלב המטרופולין. המרלו"גים ודומיהם הינם תעסוקה עתירת שטח ומעוטת כח אדם, אשר יש לצמצמה עד לביטולה בתכנית זו. שימושים מעין אלו לא יתרמו לחיזוק הקשר בין הגושים האורבניים אלא להמשך ניתוקם.

אנו בטוחים כי אם יוטמעו בהליך שיקולים חברתיים וסביבתיים במשקל משמעותי מול אלו הכלכליים, האזור יכול להוות אבן שואבת ולספק איכות חיים לציבור רחב בו ובסביבתו.

לתגובתך נודה,

בברכה,

יעל דורי,
ראש תחום תכנון

זר' אריה ונגר,
המדען הראשי