

15 ביולי 2019

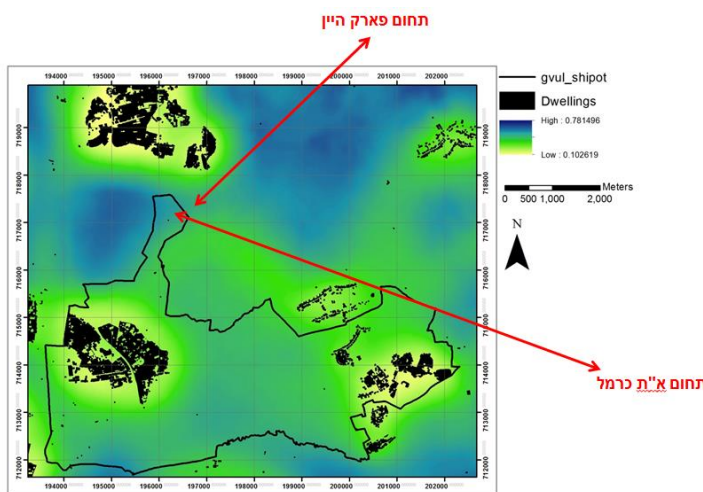
לכבוד,

הועדה המרחבית יישובי הברון: יו"ר הועדה – מר ארנון גלעדי, יו"ר ועדת המשנה – מר זיו דשא, מהנדס הועדה – מר מנדי שפיגלר
המועצה המקומית זכרון יעקב: ראש המועצה – מר זיו דשא
הועדה המחוזית חיפה ולשכת התכנון המחוזית חיפה: יו"ר הועדה המחוזית – מר איתמר בן דוד, מתכנת המחוז – גב' ליאת פלד, יועמ"ש לועדה המחוזית – עו"ד ירון לנדאו
מנהל התכנון: גב' תמר כפיר מנהלת אגף בכירה תכנון משולב, גב' מגי ברטן מנהלת תחום שטחים פתוחים, גב' איריס ברנשטיין יועצת למנהל התכנון
היחידה הארצית לפיקוח על הבניה: ממונה מרחב חיפה – מר דודו אוחיין
רשות מקרקעי ישראל: מנהל אגף בכיר תכנון – מר רפי אלמליח, מנהל מרחב עסקי חיפה – מר שי קרפ
רט"ג: מנהל מחוז צפון מר גיא אילון, פקח תשתיות מר אלון לוי, אקולוג מרחב כרמל מר בן רוזנברג

הנדון: פנייה דחופה בנושא עבודות "פארק היין" (ש/656) ושמירת המסדרון האקולוגי

הרינו לפנות אליכם בנושא תוכנית פארק היין והעבודות המתבצעות בה, עקב היותן מסכלות את שמירתו של מסדרון אקולוגי שבתחום התוכנית (כפי שבא לידי ביטוי בהחלטות הועדות הנגועות לעניין). על שני דברים אין מחלוקת: היות התוכנית מאושרת, והצורך לשנותה לצורך צמצום פגיעתה בטבע ובמסדרון האקולוגי בפרט. פעולת רמ"י לאורך התהליך, נעשתה בהתעלם מההחלטות המוסדיות השונות שהתקבלו בתהליכי התכנון ובסתירה להן – לרבות מוסדות בהם רמ"י היא חברה מן המניין ונתנה להן את קולה.

חשיבותו האקולוגית של המרחב מתבטאת בהיותו אזור מחיה לצבאים וחוליה מקשרת קריטית בין שטחי רמת הנדיב לשטחי הטבע שממזרח לה (אלונה, חורשן, אל הכרמל ואל רמת מנשה). מחקרים שנעשו ברמת הנדיב ועבורה הדגימו כי סגירת המסדרון האקולוגי תביא להכחדתן של אוכלוסיות חלק מהמינים המצויים ברמת הנדיב (ובהם צבאים, גיריות, דורבנים ואחרים, דו"ח חברת Alterra). כמו כן נחקר ונמצא כי מיקום זה מהווה את צוואר הבקבוק של תנועת יונקים גדולים ובינוניים בין רמת הנדיב וסביבותיה, ומכאן חשיבותו:



רמת פעילות יונקים בינוניים וגדולים
 Hila Shamoon², 2015
¹ Department of Zoology, Tel Aviv University, Ramat Gan, Tel Aviv 69978, Israel
² Ramat Hanadiv Nature Park, Zichron Ya'akov 30900, Israel
 מתוך עבודת ד"ר הילה שמון, באדיבות רמת הנדיב



פנייתנו נוגעת אם כן לשני אפיקים: הראשון הוא **עצירת העבודות המתבצעות בשטח כעת**, עד לבדיקת תקינות ההליכים לאישורן ועמידתן בהוראות התוכנית המאושרת, ובהמשך – צמצום הנזק וביצוע העבודות שאינן מסכלות את קיום המסדרון האקולוגי. השני הוא **שמירת המסדרון האקולוגי** בתחום זכרון יעקב והתכנון מחדש שידרש כדי להבטיחו, וזאת בין השאר באמצעות פרסום הודעה על הכנת תוכנית והגבלת היתרים לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה.

להלן בתקציר השתלשלות העניינים הנוגעת למסדרון האקולוגי, באופן כרונולוגי: (מוארות בירוק החלטות להרחבת המסדרון האקולוגי, מוארות באפור - פעולות סותרות)

- **פברואר 17'**: נציג רמ"י בדיון הנהלת הקרן לשטחים פתוחים, פונה בבקשה לבטל תקציב שאושר ע"י הקרן למימון תכנון מסדרון אקולוגי. בדיון זה מתחייבים נציגיה כי **רמ"י תתכן ותממן מתקציביה מסדרון אקולוגי בתחום זכרון יעקב ובנימינה ביחד**.
- **אפריל-יוני 18'**: מוגשות שתי גרסאות לתוכנית המתאר – **הראשונה כוללת הרחבה של המסדרון האקולוגי**, והבאה אחריה (לפי דרישת ראש המועצה המקומית) **אינה כוללת הרחבה כאמור**.
- **יוני 18'**: שיווק מגרשי מגורים (מחיר למשתכן, צמוד דופן לישוב, אינם בתחום המסדרון האקולוגי).
- **3 ספטמבר 18'**: דיון ראשון בתוכנית המתאר לזכרון יעקב (בגרסתה השנייה, לפי דרישת ראש המועצה) – **והחלטה לבחון תכנון מחדש של פארק היין ולהרחיב את המסדרון האקולוגי**, נקבע לדיון המשך.
- **6 ספטמבר 18'**: **פרסום לשיווק מגרשים בשימושים שונים** – כולל כאלה המיועדים לשלב ב' בתוכנית ומגרש בתחום צוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי. השיווק נסגר בנובמבר 18', נתקבלו בסה"כ 6 הצעות מתוך 10 מגרשים, מתוכן בוטלה אחת בהמשך – מגרש 2.4, ושיווק חוזר שלה נכשל. מגרש 14.2 בתחום צוואר הבקבוק – השיווק נכשל.
- **16 דצמבר 18'**: **פרסום שיווק נוסף**, כולל מגרשים המיועדים לשלב ב' בתוכנית ולרבות שיווק חוזר של מגרש 14.2 בצוואר הבקבוק ולמרות האמור בהחלטת הועדה המחוזית. חוברת מכרז פורסמה רק באפריל 19', השיווק נסגר במאי. מתוך 5 מגרשים, התקבלה רק הצעה אחת – מגרש 14.2 בצוואר הבקבוק.
- **28 ינואר 19'**: החלטת הועדה המחוזית להפקיד תוכנית מתאר ובכלל זה החלטה **לקבוע תכנון מחדש של תחום "פארק היין" (לרבות בשימושים), להרחיב את המסדרון האקולוגי ולהזיז את תחנת השאיבה לביוב**.
- **4 פברואר 19'**: פניית החל"ט לרמ"י לביטול השיווקים או צירוף הערה למסמכי המכרז (מצ"ב), בהתייחס להחלטת הועדה המחוזית. פנייה זו נענתה רק לאחר חודשים ארוכים – כשבועיים לאחר סגירת המכרז שבו שווק לבסוף מגרש 14.2 שבצוואר הבקבוק.
- **5 מרץ 19'**: **החלטת מועצת זכרון יעקב לפעול להרחבת המסדרון האקולוגי**, לרבות פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78.
- **7 אפריל 19'**: דיון מועצת גנים ושמורות בתוכנית המתאר, **מחליטה שיש לפעול להרחיב את המסדרון האקולוגי לפחות לרוחב 130 מטר בתחום זכרון יעקב**. רמ"י חברה, ראש המועצה נשמע ומצהיר כי ידרש תכנון מחדש של החלק הדרומי במתחם.





- **7 מאי 19':** הוועדה המרחבית יישובי הברון מחליטה לאשר את תוכנית הבינוי (בתנאים), יו"ר הוועדה הוא ראש המועצה המקומית. פרוטוקול הדיון אינו מגלה כי התקיים דיון באשר לצורך בתכנון מחדש או בשמירת המסדרון האקולוגי. כמו כן, לא מתועד בפרוטוקול דיון כלשהוא בשלבויות התוכנית. פניית החל"ט לביורור עם יו"ר הוועדה/ראש המועצה – נדחית בלא כלום. אין מידע על מילוי התנאים, תוכנית הבינוי והפיתוח לא פורסמה.
- **23 מאי 19':** רשות הרישוי של הוועדה המרחבית יישובי הברון (יו"ר – ראש המועצה המקומית זכרון יעקב) מחליטה לאשר הקמתה של מערכת סילוק השפכים בפארק היין (בתנאים). היתר לא פורסם ואין מידע אם מולאו התנאים, ומידת ההתאמה לתוכנית הבינוי והפיתוח.
- **25 יוני 19':** דיון ולנת"ע בתוכנית המתאר, עם ברכות והנחייה להרחבת המסדרון האקולוגי.
- **תחילת יולי 19':** מתחילות עבודות עפר בשטח, ללא תיאום או יידוע עם איזה מהגורמים הקשורים להרחבת המסדרון האקולוגי, ועם פגמים באישורים ליציאה לעבודה – כפי שנראה להלן.

למעשה ניתן לומר כי רמ"י פעלה בשני ערוצים מקבילים וסותרים באותו ציר זמן (כמפורט לעיל): מצד אחד הביעה תמיכתה בהרחבת המסדרון האקולוגי לרבות בתחום פארק היין (ובכך דאגה להסיר מכשלות או התנגדויות מן הדרך וייצרה מצג של הסכמה), ומן הצד השני ובו זמנית – פעלה לשיווק מגרשים וליציאה לעבודות באופן המקבע עובדות קשות בשטח, אשר יסכלו או יקשו מאד על הבטחת שמירתו, תכנונו וביצועו של המסדרון האקולוגי האמור.

להלן טענותינו במפורט:

1. כמתואר לעיל, מבוצעות בגבעה הטבעית בשטחי התוכנית שבנדון עבודות חישוף ופריצה רחבות היקף במטרה להניח את התשתיות לתוכנית. כמתואר, בחרה רמ"י לשווק (בהצלחה מועטה) מגרשים שלא לפי השלבויות הקבועה בתוכנית (סעיף 18 להוראות התוכנית), ויצרה מציאות של מגרשים לפיתוח באופן מבוזר בשטח התוכנית, מציאות אשר מכתובה לכאורה את אופן הנחת התשתיות כעת. נבהיר, שיווקים בתחום המסדרון האקולוגי עומדים בניגוד להתחייבויותיהן של רמ"י והמועצה המקומית לפעול לתכנון מחדש ולהרחבת המסדרון האקולוגי כעולה מהשתלשלות העניינים לעיל ולהלן (ור' גם פנייתנו לרמ"י מיום 4.2.19, מצ"ב).
2. רישוי העבודות: בדיקת אתר האינטרנט של הוועדה המרחבית בחיפוש אחר היתרי הבנייה, העלתה חרס (למעט החלטת רשות רישוי לאשר היתר למערכת ביוב בתנאים – מיום 23.5.19). באשר להחלטה זו - לא ידוע אם התנאים הקבועים בגיליון הדרישות מולאו, והיתר כאמור – לא פורסם. סעיף 8.8 להוראות התוכנית קובע כללים באשר למתקנים הנדסיים ובפרט מתקני הביוב, וסעיף קטן 8.8.6 בתוכנית הקובע כי:





8.8.6 תנאי להיתר בניה למתקן לטיפול בשפכים

- יש לתאם את מיקומו הסופי, גודל השטח, גודל המתקן ומתקני הגידור כולל עבודות עפר, התאורה והעיצוב הנופי (כולל מיני צומח) עם רשות העתיקות ורשות שמורות הטבע.
- היתר הבניה למתקן והפעלתו יאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התכנון ההנדסי המפורט של המתקנים יכלול פירוט איכות וכמות השפכים הצפויות, דרכי הטיפול בשפכים, בבוצה ובגופת, איכות הקולחים החזויה.

הואיל והמיקום של תחנות השאיבה לביוב צריך להיות מתואם ומאושר ע"י הגורמים האמורים – לא ברור כיצד קודמה מערכת הביוב מבלי שיאושרו סופית המיקומים של התחנות שאליהן הקווים אמורים להגיע. אישורים ותיאומים אלה לא מופיעים בגיליון הדרישות שבפרוטוקול החלטת רשות הרישוי ולמיטב ידיעתנו – **אכן לא בוצע תיאום עם רשות הטבע והגנים**, וההיתר (או התיאום הנחוץ תחתיו) **לא אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. זאת, בניגוד להוראות התוכנית.** מעל לצורך נציון, כי בהחלטת הועדה המחוזית בנוגע לתוכנית המתאר (תפורט להלן) המליצה הועדה כי תחנת השאיבה הממוקמת במגרש 21.2 בתוכנית זו, תועבר למיקום צפוני יותר, על מנת לא לחסום את המסדרון האקולוגי.

3. בפניות שונות לועדה המרחבית לבירור טיב העבודות וההיתרים עבורן – הושב כי מבוצעות עבודות הפטורות מהיתר לפי סעיף 261(ד) לחוק הת"ב. אלא שבפועל, נפרצו לא רק דרכים ותשתיות, אלא מגרשים המיועדים לחניה (מגרשים 25.1, 25.2 בתוכנית), ולכיכר המרכזית שהשימושים בה הם רחבת התכנסות, פסטיבלים, בזארים, במות אירועים, דוכנים, מסעדה עם תצפית וכיוצ"ב בזה שימושים שנקבעו בתוכנית לגבי מגרשים 11.1 ו-11.2 (סעיף 8.14.1.1 לתוכנית). **נכון ליום 12.7.19 לא מופיעים באתר הועדה היתרים לעבודות אלה, על אף שאינם עונים להגדרת הפטור הקבועה בסעיף 261(ד) חוק.**

4. שטח התארגנות ומבנה יביל/משרד אתר: בתחום מגרש 13.1 (ייעוד מלונאות, שבפני עצמו קבוע לשלב ב' של התוכנית – ולא שווק) הוקם משטח מצעים מהודק (שבפני עצמו מהווה שינוי הקרקע המחייב היתר), שעל גביו הונח בימים האחרונים מבנה יביל/מגורן לשומר/משרד אתר. לא מצאנו בתקנון התוכנית הוראה המאפשרת שימוש זה. פטור מהיתר לפי תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – אינו פטור מתוכנית, ולכן **לא ניתן להתיר את השימוש מכח התוכנית, ומקל וחומר – שלא ניתן לפטור מהיתר** (ונדרש לכל הפחות היתר לשימוש חורג). דברים אלה ידועים היטב לועדה המרחבית, והיא אכן מאשרת בקשות לשימוש חורג לצרכים כאלה באתרים דומים (ר' למשל היתר לשימוש חורג שמספרו 20170671 – הצבת מבנים זמניים ושטח התארגנות בתחום המיועד לבנייני ציבור וחניון, בתוכנית מגורים באור עקיבא).



5. תוכנית בינוי: התוכנית המפורטת דורשת הכנתה של תוכנית בינוי ופיתוח לצורך היתרים, ובכלל זה היתרי פיתוח:

9.9 תנאי למתן היתר בניה ופיתוח ראשון יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית בק"מ 1:500 או לחילופין הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאזור שלם שיש בו הגיון תכנוני מבחינת רציפות מגרשים, רצף תשתיות, דרכים, הסדרי תנועה ומבלי לפגוע באפשרויות הפיתוח של האזור הבא אחריו לפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

...

ביום 19.7.5, דנה הועדה המרחבית יישובי הברון – בראשותו של מר זיו דשא כיו"ר הועדה – בתוכנית הבינוי לפארק היין. הועדה החליטה לקבול את תוכנית הבינוי. פרוטוקול הועדה אינו כולל דיון בנושא השלבויות. החברה להגנת הטבע פנתה אל יו"ר הועדה וראש המועצה מר זיו דשא, לברור הסתירה שבין החלטת המועצה להרחיב את המסדרון האקולוגי ולהודיע על הכנת תוכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב, לבין ההתקדמות להיתרים הנובעת מאישור תוכנית הבינוי. פנייה זו סולקה כלאחר יד, ונציגת החל"ט הופנתה לברור עם מהנדס המועצה המקומית (שאינו חלק מן הועדה המרחבית כלל ועיקר). לא ברור האם תוכנית הבינוי והפיתוח כוללת שלבויות בהתאם להוראת סעיף 9.10 לתוכנית ומה טיב הדיון שהתקיים בנושא זה, אם בכלל.

תוכנית הבינוי והפיתוח אינה עומדת לעיון הציבור באתר הועדה על אף היותה חלק אינהרנטי מההיתר, וזאת בניגוד לאמור בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) – תקנה 61(ב) (ור' לעניין זה ע"מ 1662/14 יחיא ג'יוסי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טייבה ואח').

אין באמור כדי למצות את הבדיקה הנדרשת לקיום מלוא הוראות התוכנית, ובכלל זה הקמת המנהלת, שלבויות ביצוע במימוש (סעיף 18 להוראות), תיאומים עם הגורמים המתחייבים לפי התוכנית ובחוק (לרבות קבלת רשיונות לכריתת עצים ופגיעה בערכי טבע מוגנים).

6. שמירת המסדרון האקולוגי והרחבתו: כפי שפורט לעיל, סוגיית המסדרון האקולוגי ונחיצות הרחבתו בתחומי פארק היין נדונה בהרחבה בפני מספר מוסדות. בהחלטתה על תוכנית המתאר מיום 28.1.19, הורתה הועדה המחוזית לפעול להרחבת המסדרון האקולוגי, באופן שייצור מנוף לתיקון התוכנית המפורטת אך מבלי לפגוע בזכויות המאושרות:





9.10

מתחם 10 – פארק היין

- 9.10.1 לדעת הוועדה יש להרחיב את שטחי המעבר האקולוגי ככל הניתן (הרחבה של תא שטח 572). הצורך בשמירה על מסדרון אקולוגי שיחבר בין שטחי רמת הנדיב לבקעת הנדיב והלאה מזרחה, מצדיק עריכת שינוי בתחומי הפיתוח של מתחם 10 כך שתא שטח 471 יצומצם בחלקו הדרומי ויורחב כלפי צפון-מזרח. על אף שמדובר בצמצום שטח טבעי פתוח (תא שטח 515) חשיבות המסדרון האקולוגי גוברת, ובראייה עתידית של תכנית מתאר כוללנית, יש לאפשר את עיגונו בעתיד בתכנית מפורטת.
- 9.10.2 תחום המתחם יוותר על פי התכנית המאושרת. ותוסף הוראה כי ככל ותוגש תכנית לכל המתחם היא תכלול את השטח במלואו, וזאת במטרה שלא להפחית מזכויות הבניה המאושרות ושניתן יהיה לרכזו ביתרת השטח המיועד לבינוי.
- 9.10.3 הוועדה מדגישה ששינויים אלו אינן בהם בכדי לפגוע בזכויות הבניה המאושרות במתחם, ומטרתם היא להתוות את התכנון העתידי הראוי והנכון לשטח ולמאפייניו.

בהמשך לכך, התקיים דיון מקיף בנושא זה במועצה המקומית זכרון יעקב ביום 5.3.19, ומליאת המועצה קיבלה את ההחלטה הבאה:

זיו דשא – מבקש להביא להצבעה את ההצעה הבאה:

המועצה המקומית מתחייבת לתמוך בהרחבת המסדרון האקולוגי ותפעל עם רשויות גובלות ורמת הנדיב בסוגיית הרחבת המסדרון. הנושא יעלה לדיון מול רמ"י מחוז חיפה בישיבה הקרובה בעוד כשבוע וחצי. במידה ולא תתקבל עמדת המועצה אזי המועצה תפעל תוך שלושה שבועות לפרסם את סעיפים 77, 78 למתחמים הרלוונטיים.

החלטה:

מאשרים את ההצעה פה אחד.

בנושא המסדרון האקולוגי דנה גם מועצת גנים ושמורות ביום 7.4.19. בישיבה זו השתתף ראש המועצה המקומית זכרון יעקב, ונתן את הסכמתו העקרונית להרחבת המסדרון (עמ' 11 לפרוטוקול הדיון), וכן השתתף בדיון נציג רמ"י - החבר במועצת גנים. התקבלה ההחלטה הבאה:





החלטה:

1. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע מוצאת שמנקודות ראות של שמירת טבע יש חשיבות עליונה לשמירה על המסדרון האקולוגי מרמת הנדיב מזרחה, בין זכרון לבנימינה. יש לשאוף למסדרון רחב ככל האפשר, לפחות ל- 130 מטר בתחום תכנית מתאר זכרות יעקב.
2. לאור זאת יש לשנות את תכנית פארק היין כדי להרחיב את המסדרון האקולוגי בדרום. במסגרת שינוי זה ניתן להגדיל את המגרשים בחלק הצפוני של התכנית.
3. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע מבקשת מרטי"ג לקדם תכנית על המסדרון. אנו מודעים לכך שתכנית כזו מורכבת אך היא ראויה במקום זה. אי לכך המועצה קוראת להכין תכנית כדי לחזק את המסדרון האקולוגי לתת לו הגנה ואת הממשות מעל הכביש. **המועצה פונה לרמ"י, קרן לשטחים פתוחים, רטי"ג ורמת הנדיב לסייע בקידום תכנית מפורטת עדכנית למסדרון.**

ההחלטה התקבלה פה-אחד.

ביום 25.6.19 התקיים דיון בתוכנית המתאר בולנת"ע, אשר נתנה דעתה גם על נושא המסדרון האקולוגי בתחום תוכנית זו:

הולנת"ע מציינת לטובה את החלטת הוועדה המחוזית ומועצת גנים להרחיב את המסדרון האקולוגי וממליצה על הכנת תכנית לאזור זה.

למרות ההסכמה הרחבה (כולל אלה של רמ"י והמועצה המקומית בעצמן) ושורת ההחלטות וההתחייבויות בנושא, התקדמה רמ"י להמשך שיווקים (בהצלחה מועטה בלבד במגרשים שלא למגורים) ובהמשך התקדמה לביצוע העבודות נשוא פנייה זו. שווקו למרבה הצער, גם שני מגרשים המיועדים לשלב ב' לפי הוראות התוכנית, אחד מהם בתחומי המסדרון האקולוגי להרחבה. פניית החברה להגנת הטבע בדרישה לעצור את השיווקים, נענתה באיחור של חודשים – ולמעשה רק לאחר שנתברר שבשיווק האחרון צלח רק מגרש אחד מחמישה – זה המצוי בצוואר הבקבוק. בקצרה גרסה רמ"י כי המסדרון האקולוגי יתוכנן בתחום בנימינה (א"ת כרמל) ולא בתחום זכרון יעקב. תשובה זו אינה מניחה את הדעת – שכן היא בעייתית מבחינה אקולוגית ומעשית וסותרת את הצהרות רמ"י והסכמתה (למשל בקרן לשטחים פתוחים ובמועצת גנים).

הצהרות רמ"י בדבר תכנון מסדרון אקולוגי בתחום בנימינה לבדה – אינן מקובלות ואינן עומדות בסטנדרט האקולוגי הנדרש. עבודה אקולוגית מטעם רמ"י לא הוצגה. המרחב שבין בנימינה לזכרון נחצה בתחום זה בדרך, בתחום בנימינה מבנים חקלאיים בקרבת הדרך ומול תחנת השאיבה של פארק היין, ובמזרח א"ת כרמל – תוכנית המאפשרת זכויות למבנים חקלאיים בתחום זכרון יעקב, ש/1130 (ובהתאמה גם בתוכנית המתאר). גם מעבר בעה"ח שבוצע בכביש 652 מתעל תנועת בע"ח לכיוון תחום פארק היין:





מעבר בע"ח תחתי מרמת הנדיב

(צילום: שי קבסה, רט"ג)

בהתאם למחקרים ותוצאותיהם, נדרש אם כן תכנון שיקח בחשבון את המידה המקסימלית שניתן להבטיח בתחום זכרון יעקב, ובנוסף עליה את תחום בנימינה, על מגבלותיו.

7. אפיקי פעולה נדרשים מכאן ואילך:

החברה להגנת הטבע פונה אל המכותבים, לפעול כל אחד בתחומו לצמצום הנזק וליצירת תקווה לשיקום והבטחת שמירת הטבע באיזור ייחודי זה. לשם כך יש להבנתנו לפעול בשני אפיקים:

א. **רמ"י, הועדה המרחבית, הועדה המחוזית ויחידת הפיקוח על הבנייה:** יש לוודא עמידה בהוראות התוכנית והדין ולהפסיק כל פעילות אשר אינה מותרת לפי אלה.

- יש לעצור את העבודות עד למילוי כל התנאים הקבועים בתוכנית, ובכלל זה לעניין תשתית הביוב – עד קיום התנאי של תיאום עם רט"ג ואישור המשרד להגנת הסביבה לתחנות השאיבה לביוב ומיקומן. יש להורות על אתר על המנעות מכל שינוי בפני הקרקע שיש בו כדי לסכל את קידום המסדרון האקולוגי בתחום הדרומי של התוכנית (איסור ריבוד במצעים, סלילה, הקמת מבנים על פני הקרקע לרבות עמודי תאורה וכיוצ"ב).

- מעבר למחוייב בתוכנית – מצופה גם תיאום עם רמת הנדיב נוכח הקישוריות הנדרשת לשטחי רמת הנדיב והפעילות הענפה במסגרת השותפות האזורית לקימות.





- יש לוודא הוצאת היתרים כדין לכל פעילות שאינה פטורה מהיתר לפי הדין, ולמנוע פעילות נוספת ללא היתר כאמור. שימושים שאינם מותרים לפי התוכנית – דורשים היתר לשימוש חורג (ופרסומו על פי כל הכללים המחוייבים).
- יש לפרסם באתר הועדה המרחבית כמחוייב בחוק הן היתרים והן את תוכנית הבינוי והפיתוח, וכל מסמך שנדרש לצורך ההיתר, כאמור בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה).
- יש למנוע פגיעה בערכי טבע מוגנים לפי החוק, ולמנוע כריתת עצים והתקדמות בעבודות ללא מילוי התנאים שנקבעו בחו"ד פקיד היערות ובהתאם לסקר העצים.

ב. המועצה המקומית, הועדה המחוזית/לשכת התכנון המחוזית ומטה מנהל התכנון, רשות הטבע והגנים: יש לערוך באופן מיידי הודעה על הכנתה של תוכנית אשר תחול על חלקה הדרומי של התוכנית ולהורות על פרסומה פי סעיפים 77-78 לחוק הת"ב.

- תחום ההודעה יאפשר בחינה של העברת המגרשים הדרומיים בתוכנית (המיועדים ממילא לשלב ב' בתוכנית) לתחום הפארק המרכזי והסטת תחנת השאיבה לביוב מצוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי.
- ככל שימצא – בעבודה אקולוגית מוסכמת, כי נדרש להעביר את הזכויות ממגרש 14.2 למיקום אחר – יובטחו זכויות חליפיות (כפי שנעשה לא אחת במקרים דומים. ר' מקרה שכונת חוף אכזיב).
- תבחן האפשרות החוקית והמעשית להגשת הודעה כאמור ע"י רשות הטבע והגנים ו/או על ידי הועדה המחוזית (לשם השוואה, ניתן ללמוד מההפרסום שנעשה לגבי חוף בצת, שם על מנת להסיר את חששות הרשות המקומית מתביעות – היתה הועדה המחוזית יוזמת המהלך).
- לעניין תביעות פיצויים ושיפוי: (הועלה ע"י ראש מהמועצה המקומית) - יבדקו הסיכונים ביחד עם הועדה המחוזית/לשכת התכנון המחוזית, בין השאר בהתייחס לכך כי סעיף 197 לחוק הת"ב מקנה זכות תביעה רק למי שנפגע על ידי תוכנית ולאחר תחילת תוקפה (ולא ע"י הודעה על הכנת תוכנית).



- רמ"י יעבירו את הדו"ח שהוכן בדבר התכנות כלכלית ותכנונית לפרוייקט ע"י חברת רן וולף, על מנת שימש רקע לתכנון ולאומדן הסיכונים כאמור.
- יקבע, כי לא יותרו שינויים בשלביות הקבועה בתוכנית או בשימושים המותרים במגרשים – וזאת על מנת לאפשר קידום המסדרון ולגדר את הסיכונים עד אז.

נבקש תגובתכם הדחופה,

בברכה,



ניר פפאי
סמנכ"ל שמירת טבע
החברה להגנת הטבע



יעל לביא אפרת
רכזת שמירת טבע מחוז חיפה
החברה להגנת הטבע

העתקים:

רמת הנדיב: מנכ"ל – מר הוגו יאן טראגו, השותפות האזורית לקיימות – גב' נעמי אפל
המשרד להגנ"ס: גב' נורית שטורן ס. מנהלת מחוז חיפה, גב' תמר רביב – אגף שטחים פתוחים

