

# תעצמו עיניים — והופ, עיר אקולוגית במקום בתי הזיקוק

בשבועות האחרונים נחשפו שברי מידע על תוכנית המפרץ הגרנדיוזית בחיפה. האדריכלים המתכננים מדברים על הסיכוי להגשים את החלום על מפרץ נקי ושטח עירוני עם 80 אלף דירות. האם השינוי שהתחולל בשאר העולם כבר לפני שנים יכול לקרות גם כאן?

שמור 19 367



בתי הזיקוק במפרץ חיפה כיום. "בשנים האחרונות נסגרו באיחופה עשרות בתי זיקוק" צילום: רמי שלוש

התראות

נעמה ריבה

פורסם ב-02.04.19



תוכנית המפרץ הגרנדיוזית שהציג שר האוצר משה כחלון בשבועות האחרונים נועדה לפנות את המפעלים במפרץ חיפה לטובת מעין עיר חדשה, שתאחה את החור השחור שיש כיום באמצע המטרופולין. נפגשנו עם אדריכלי התוכנית, יעקב יער ובתו טלי יערקוסט (ממשרד יערקורין) ואדריכלית הנוף מתניה ז"ק, בניסיון להנחית לקרקע המציאות את שברי המידע שפורסמו ונשמעו כמו סיסמאות בחירות וחלומות אורבניים בהקיץ.

שטח התוכנית אדיר: 36,500 דונם. לשם השוואה — שטח תל אביב יפו כולה הוא 52 אלף דונם. ייבנו עליו 80 אלף יחידות דיור ו-6,000 דונם של שטחי תעשייה קלה ותעסוקה, ויהיו בו 2,200 דונם שטחים פתוחים, וכן פארק מטרופוליני ענק של 7,000 דונם (פארק הירקון, להשוואה, הוא 3,000 דונם) שגובל בכביש 75 וכבר מתוכנן באופן עצמאי. לוח זמנים, שאותו פירט שר האוצר, הוא סיום התכנון עד 2025, ניקוי הקרקע מ-2023 עד 2032 ושיווק הקרקעות מ-2026 עד 2035.





תוכנית השלד החדשה של מפרץ חיפה. "עם קונצנזוס מה סביב התוכנית, אין דרך לחזור ממנה" צילום: יעיר קורין ניהול ו?

בשנה וחצי האחרונות קודמה התוכנית על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ובהכנתה היו מעורבים אנשי מקצוע רבים, בהם ההידרו-גיאלוג נועם בר נוי, האקולוג פרופ' אביטל גזית, חברת הניקוז "ענבל", חברת "אתוס" לייעוץ סביבתי והיועץ הכלכלי ברוך בורוכוב מחברת "תוכן". גבולות המיזם הם: נמל חיפה מצפון, כביש 75 (חיפה-נצרת) מדרום-מערב, כביש 70 (מחלף יקנעם-שלומי) מדרום-מזרח, וערי הקריות — קרית חיים, ביאליק ואתא.

"אנחנו יודעים היטב שיש כאן מיליון אינטרסים ולחצים, אבל אנחנו משחררים את החלום ומבינים שעכשיו צריך להתעמת עם כל הרעיונות", אומרת האדריכלית יעיר-קוסט, ומציגה שקופית של המצב הקיים. מלבד המפעלים, אזור המפרץ הוא שטח מעבר ללא מגורים. "זה אזור הצ'ק פוסט שלא מסתובבים בו", היא אומרת. "מרחב למשאיות ולמכוניות. אנחנו מציעים חזון שיחבר בין חלקי המטרופולין".



נמל חיפה. תהפוך לשתי מעגנות שיתחברו לתעלה חדשה צילום: רמי שלוש

"הכנו תוכנית שלד שאפשר לקרוא לה גם תוכנית-אב", מוסיף יעקב יערי. "בדקנו את המערכות הקיימות ועם שרטוט החזון שלנו אפשר להתחיל לקדם תוכניות מפורטות".

### ברכות מי תהום

"מלבד נחל הקישון המפורסם, מתנקזים למרחב התכנון גם נחל הציפורי ונחל גדורה", מסבירה אדריכלית הנוף מתניה ז"ק (ממשרד ז"ק רייכר). "ובנוסף לנחלים יש תעלות ניקוז



מתניה ז"ק צילום: ניצן זוהר

מלאכותיות של החקלאות ושל אזורים בנויים. המים לסוגיהם מאוד דומיננטיים במרחב הזה ולכן תיכננו עירוניות מוטת מים". בתחילת הדרך הסתכלו עליהם בפליאה, היא מספרת, כשביקשו לשלב מים באופן כל כך דומיננטי באזור שכרגע רחוק כל כך מטבע. "לקח זמן לגורמים שישבו איתנו בוועדת-ההיגוי להבין שיש כאן הזדמנות לאורבניות אחרת במרחב המישורי — לעומת חיפה ההררית". זהו

סביבות המים המגוננות איפשר לדבריה שילוב של טבע עירוני ומסדרונות אקולוגיים במרחב העירוני.

אזור התוכנית קרוי "פשט הצפה" — מישור משני צידי נחל. "והאזור הזה מישורי במיוחד", מדגישה ז"ק, "הבדלי גובה של עד חמישה מטרים". אלו תנאים טופוגרפיים מצוינים להתפתחות עירונית. אבל מה שמייחד אותו עוד יותר הוא מי התהום הגבוהים. "רק מגרדים קצת את האדמה ויש מים", מחייכת ז"ק. "אנחנו רוצים לחשוף את מי התהום וליצור רצף של בריכות מי תהום ותעלות מלאכותיות, שיתחברו אל הרחובות והשדרות העירונית. אנחנו קוראים לזה מתווה כחול-ירוק". כיוון שהמים פחות מחלחלים כאן והאזור מועד להצפות, היא מציינת, "אנחנו מתכננים מקומות להשהיית המים, לבריכות".

עוד תוכניות

דרמטיות למדי

הנוגעות למים: ליצור

לקישון מוצא חדש

אל הים (כיוון שהאזור

סובל מהצפות),

להרחיב את חוף

הרחצה מצפון מזרח

לנמל, לכיוון קרית

חיים, להוסיף פיתול

לקישון בסמוך לחיבור עם נחל ציפורי, שיקיף

אזור שיהפוך ל"אי מוזיאונים". בתוכנית מוצע

גם שיקום של בריכות חורף ומלחה, וגם

המרינה הנוכחית תוּזז במסגרת הרה"ארגון של

האזור: היא תהפוך לשתי מעגנות שיתחברו

לתעלה חדשה ברחוב אריה שנקר. "המרינה

היום אטרקטיבית אבל חסרים בה מקומות עגינה", מסבירה ז"ק. "עם הקמת הנמל

היא תהיה מסוכנת — תחשבי שצריכים לצאת עם יאכטה קטנה ליד אוניות ענק. זו

החלטה תכנונית שקיבלנו בשיתוף חברת נמלי ישראל". חוות המכלים הסמוכה

לקרית חיים תפונה מזרחה.

רבים יראו יתרון גם בכך שגובה הבניינים שייבנו במרכז השטח לא יעלה על עשר

קומות בגלל שדה התעופה באזור. בחלק הדרום-מזרחי ניתן יהיה לבנות עד 30

קומות ובדרום-מערבי, לכיוון העיר התחתית — מעל 30 קומות. שער חדש

למטרופולין מתוכנן בצומת יגור, וכן יוקמו תחנת רכבת כבדה ויעברו קווי מטרופולין

ורכבת קלה. סביב המתחם התחבורתי מתוכננים אזורי תעסוקה.

## מגמה עולמית

ישראל כמובן אינה המדינה הראשונה שמתמודדת עם אזורי תעשייה שהוקמו

במקור מחוץ לעיר ובמרוצת השנים התקרבו אליהם אזורי המגורים והם הפכו

למפגע. דוגמה בולטת להתמודדות היא חבל הרהר בגרמניה, שם תעשיות הפלדה

והפחם היו לאורך שנים עמוד השדרה הכלכלי של האזור. אך ברבות השנים השתנה

האזור, בין היתר בשל איחוד גרמניה. בסוף שנות ה-80 החלה לפעול תוכנית IBA

Emscher Park בשטח אדיר של מאות קילומטרים רבועים, שכללה עשרות רשויות

ומאות פרויקטים. במקביל, באופן טבעי צומצם משמעותית מספר עובדי התעשייה

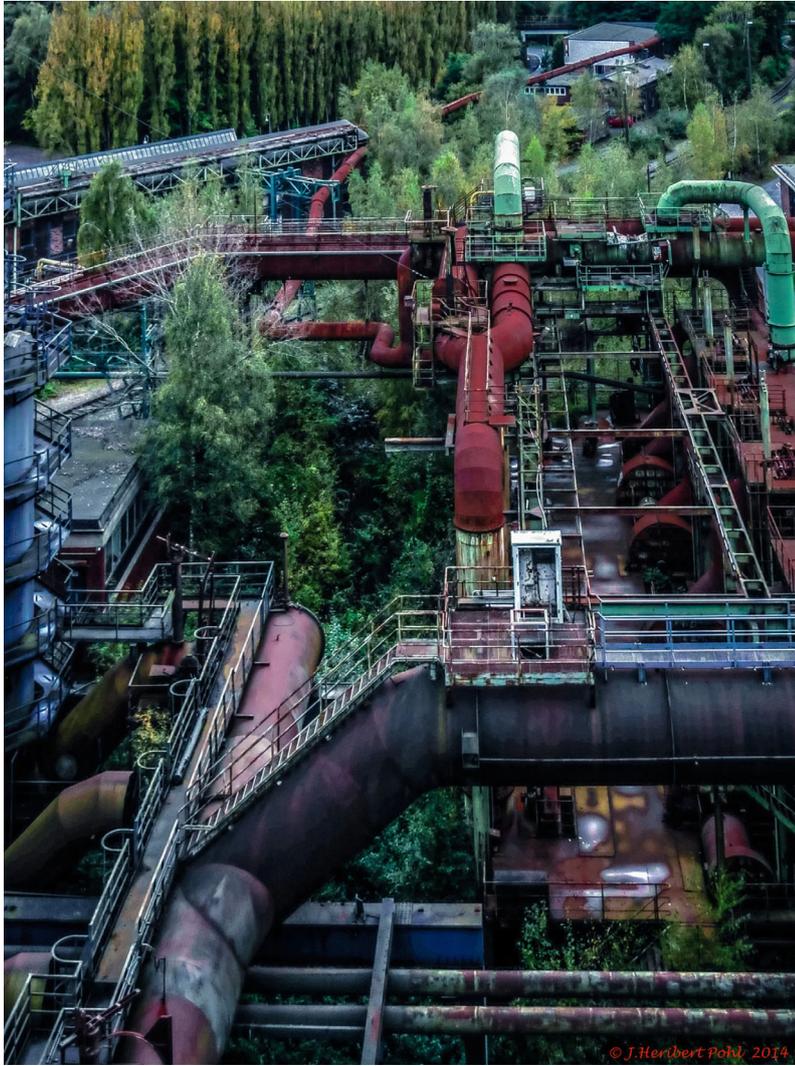
ב-50 השנים האחרונות, והוכפל מספר העובדים בשירותים.

התחדשות האזור כללה הקמת מתחמי מגורים, בעוד שחלק מהמתחמים

התעשייתיים שנסגרו נכנסו ל"מסלול המורשת התעשייתית" — המשמש כאחת

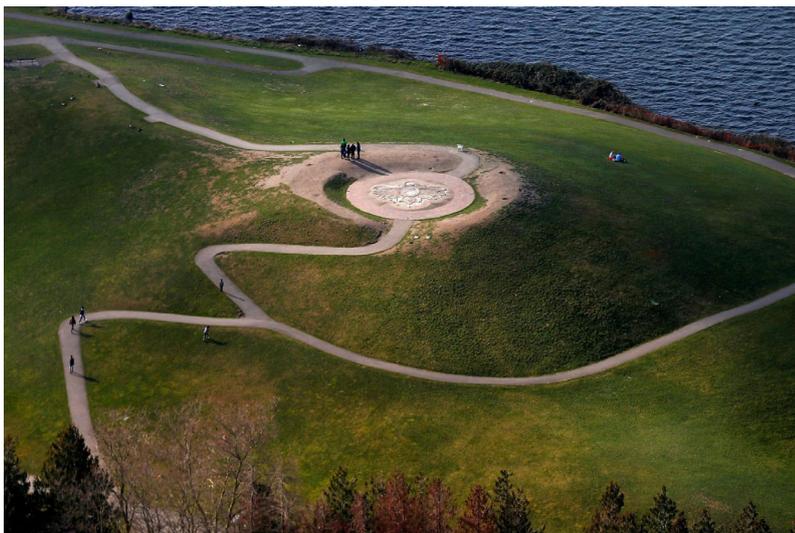
האטרקציות התיירותיות המצליחות ביותר ברוהר.





פארק Emscher בחבל הרוהר בגרמניה. החליף את מבני תעשיות הפלדה והפחם צילום: Polybert49 / Heribert Pohl © J. Heribert Pohl 2014

אחת הדוגמאות הוותיקות למיזמים באזורי תעשייה לשעבר היא פארק Gas Works בסיאטל. הוא נפתח בשנות ה-70 במקום מפעל שפעל במחצית הראשונה של המאה ה-20. דוגמה נוספת היא פארק מתקן הבטון (Concrete Plant) בברונקס, שנפתח ב-2009 בשטח ששימש יותר מ-40 שנה כמפעל בטון.



פארק "סיאטל גאס וורק פארק". נפתח בשנות ה-70 צילום: LINDSEY WASSON/רויטרס

דוגמה עכשווית היא מפעלי Domino Sugar Refinery (בתי זיקוק למוכר) בברוקלין, שפעלו מ-1882 ועד 2004 ועוברים בשנים האחרונות הסבה למתחם משרדים ומגדלי מגורים, עם פארקים סביבם. בשנאי נפתח לאחרונה פארק אמנויות במקום שבו שכנו מכלי דלק מטוסים ששימשו את שדה התעופה הישן.





טיילת בפארק דומינו בברוקלין. במקום מפעל לזיקוק סוכר, משרדים ומגדלי מגורים צילום: Scott Beale / Laughing Squid / I

## 14 מיליארד שקל

איך הופכים את החלום התכנוני בחיפה למציאות? יער חושב שצריך קודם כל גורם מרכזי שינהל את הפרויקט. "כך היה בפרויקטים שהייתי קשור אליהם והצלחתי, למשל פיתוח יפו העתיקה — כשהקימו חברה לפיתוח הרובע. ככה גם הקימו את ימית ויש גם את הדוגמה של ערד שקידם לובה אליאב. צריך מישהו שיוביל. זו משימה לאומית, זה מטרופולין הצפון. אני בן אדם סקפטי, אם 60 אחוז מהחזון שלנו מתממש — אז הצלחנו. פה אפשר גם 80 אחוז", הוא מוסיף בחיך.

### למה 80 אחוז?

"כי התוכנית בנויה על רשת פשוטה שמאפשרת גמישות. זה החוזה שלה".

### לא היה עדיף לשמוע דעות נוספות? של בעלי הקרקע? של תושבים באזור?

"בנו את מדינת ישראל בלי חסמים וזה לא יצא מספיק טוב. מצד שני, יש מידתיות. בשנים האחרונות יש לנו המון חסמים. המון תוכניות הפכו למחורבנות אחרי שלהרבה גורמים היה מה להגיד עליהן. אני חושב שאנחנו עובדים עם הרבה חסמים, התוכנית הזו מאוד מחוברת למטרדים שקיימים בשטח".



תוכנית השלד החדשה של מפרץ חיפה צילום: יער-קורין ניהול  
מפרץ חיפה - תכנית שלד 2018 יער-קורין תכנון ותכנון

על אי השיתוף של בעלי-העניין אומר רפי אלמליח, מנהל בכיר ברשות מקרקעי ישראל: "כשמדברים על כזה מהלך גדול, אי אפשר להוציא אותו החוצה עד שיש משהו. המדינה לא יכולה להוציא משהו חלקי. חשבנו שהדרך הנכונה לבדוק את הפרויקט ואת ישימותו היא באמצעות צוות מקצועי גדול שמבקר את כל האספקטים".

הפרויקט הזה אמור להניב גם המון כסף: אלמליח מדבר על 13 מיליארד שקל, כך לפי בדיקות כלכליות שנעשו. "אחת מהבדיקות אנחנו עשינו ואחת עשתה חברת תוכן. סקר יותר מעמיק נעשה על ידי חברת 'מקינזי' לאחר שהצגנו את התוכנית

למועצה הלאומית לכלכלה. לפי הנתונים, שיווק הקרקעות לדירות יכניס יותר מ-13 מיליארד שקלים".

### זה גם פרויקט עם הרבה הוצאות, כולל פיצויים לבעלי הקרקעות.

"זה לא פרויקט שאנחנו מחפשים בו רוחים למדינה, אלא לעשות את המהלך הגדול. עלויות טיהור הקרקע הן מיליארד שקלים וחצי. בדקנו מה יהיו הכנסות המדינה מהקרקעות לעומת ההכנסות ממיסים על בתי הזיקוק. במקומות רבים בעולם בתי זיקוק ומפעלים ננטשים והופכים למשהו אחר. אין הצדקה לשני בתי זיקוק בישראל, בחיפה ובאשדוד".



תוכנית השלד החדשה של מפרץ חיפה צילום: ז'יק - ריכר ז-ס

אלמליח מציין את שיתוף הפעולה עם המשרד להגנת הסביבה. "הם ישבו ויישבו כאן על כל מתחם ויגידו מה צריך לעשות איתו מבחינת זיהום אוויר, קרקע, סכנות בטיחותיות של מפעלים. כל תוכנית של מתחם מתוך התוכנית הגדולה תלווה בסקר סביבתי שיגיד מה צריך לפנות ומה לא ישווק עד שלא יפונה המפגע. זה נכון גם לגבי תשתיות ותחבורה".

### כרגע המיזם הוא הצהרת כוונות. מה השלב הבא מבחינת הליכי תכנון חוקיים?

"אנחנו מכינים תוכנית שלד, זה עוד לא מהלך סטטוטורי. יש שתי אפשרויות: או שנעשה תיקון לתוכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 6 — שכנגע מקבעת את האזור כמתחם למפעלים, נ"ר) או שנעשה תוכנית מתאר ארצית חדשה. בשלב הזה תוכנית השלד כבר בשלה להביא אותה להחלטת ממשלה ולדיונים בוועדה המחוזית. כרגע זה לא הולך לממשלה כי יש בחירות".

### הכל טוב ויפה, אבל מקדמים במקביל אליכם תוכניות חדשות, כמו תוכנית לתחנת כוח בבתי הזיקוק עצמם. וכבר קודמה התוכנית להסדרת בז'ן. איך זה יסתדר יחד?

"יש הרבה תוכניות בשלבים שונים. מטבע הדברים, חלק מהתוכניות יצטרכו לקבל תפנית. עם חלק מהתוכניות אנחנו מתואמים — כמו עם 'עורף הנמל'. אנחנו לא מרימים אמברקס על כל מה שקורה במפרץ".



תוכנית השלד החדשה של מפרץ חיפה. המבנה של מפעלי הזיקוק ישומר כפי שעשו בחו"ל צילום: ז'ק - ריכר s-r

## אמרת בעבר שהרעיון לתוכנית הגיע מהקושי לשווק קרקעות בחיפה ובצפון.

"אנחנו משווקים בכל הארץ, אבל באזור הדרום יותר קל לנו לשווק. הבנו שאנחנו צריכים להפוך את הפריפריה הצפונית לאטרקטיבית יותר. מטרופולין חיפה ומה שקורה במפרץ מקרין על כל הצפון וישנה את פני האזור כולו".

## מניסיוןך, מה הסיכוי שהתוכנית הזאת תתממש כשתהיה ממשלה חדשה?

"תוכנית כזו, שיש עליה קונצנזוס כזה גדול, אין דרך לחזור ממנה. גם בזכות התמיכה של כל ראשי הרשויות באזור, שהצגנו להם את התוכנית בכנס, ניתן יהיה לקדם אותה".

## נראה אחרי הבחירות

ליהי שחר ברמן מ"מגמה ירוקה" אומרת בעניין זה: "המגמה העולמית של שוק הדלקים הפוסיליים היא סגירת בתי זיקוק. בשנים האחרונות נסגרו באירופה עשרות בתי זיקוק ורק שניים חדשים נפתחו. יותר ויותר מדינות עוברות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים — כמו שמש, רוח ומים. בישראל שטופת השמש אין סיבה להחזיק בית זיקוק במרכז מטרופוליני. המצב הנוכחי גובה מחיר סביבתי ובריאותי כבד מכמיליון תושבי האזור. בנוסף לכך, מפעלי בז"ן במרכז האוכלוסייה עלולים כידוע להפוך לפצצה בידיו של נסראללה. הממשלה הבאה שתקום חייבת להידרש לנושא, לשים קץ למחזל הלאומי המתמשך המתרחש בעמק הבז"ן, וליישם את תוכנית רשות מקרקעי ישראל למפרץ חיפה".



הפגנה נגד בז"ן בחיפה, ב-2017 צילום: נועה קוקן

ועוד הערה חשובה לסיכום: התוכנית הזו, שמוצגת כתיאורטית וכ"חלום", מכילה מסמכי תכנון רבים, בדיקות כלכליות, דו"חות, מצגות. טוב יהיה אם משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל, גופי התכנון והרשויות המקומיות יאפשרו לציבור להתעמק ב"חלום" ויפרסמו את המסמכים בצורה שקופה וגלויה. כך אפשר יהיה לברר האם הוא יכול להפוך למציאות.

תגובת בז"ן: "בז"ן אינה מונעת את פיתוח מטרופולין חיפה. בלב מטרופולינים רבים ומפותחים בעולם המערבי מצויים מתחמי תעשייה כימית ופטרוכימית והם מהווים, כמו אצלנו, עוגן כלכלי חשוב לסביבתם ומשולבים בפיתוח העירוני והאזורי. בז"ן הינה תעשייה חיונית למשק הישראלי — היא מניעה את התחבורה היבשתית, האווירית והימית, ומספקת חומרי גלם חיוניים לתעשייה. פעילות קבוצת בז"ן יוצרת עשרות אלפי משרות בישראל, רובן בפריפריה. בעשר השנים האחרונות הפחיתה בז"ן באופן דרמטי את חותמה הסביבתי, וכיום היא בין בתי הזיקוק המובילים בעולם מבחינה סביבתית".



מרחבי הרשת

**כלכליסט /**

מעבר לים זול יותר? לגור בסמוך לחוף, כך תעשו זאת נכון



מרחבי הרשת

**ישראל היום /**

גאוה ישראלית-מלון ישראלי ברשימת 100 המלונות



**הארץ /**

החזרת באומל היא הצלחה מרשימה, שמעוררת

**יהונתן פורמיסט**

**תרבות /**

יהונתן פורמיסט: המלכה אליזבת יצאה בהצהרה שערורייתית



מרחבי הרשת

**xnes /**

לא יאומן: הפערים האדירים בין עמלות המסחר בבנק



מרחבי הרשת

**Rex /**

לגזור ולשמור: 6 בתי הקפה התל אביבים שמשלבים אווירה



**אוכל /**

הפינה המתוקה: קרפ סוזט עם קרמל תפוזים משגע



**חדשות /**

חלה הידרדרות במצבה של נחמה ריבלין, הנשיא יקצר את

השקעה בטוחה: חברה ישראלית מתמחה בזיהוי הזדמנויות בארה"ב

תוכן מקודם



**תגובות**

הצג עוד

מערכת | הנהלה | אודות הארץ | צרו קשר | רכשו מיני | ביטול מיני דיגיטלי | שאלות ותשובות | פרסם אצלנו

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל © כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ