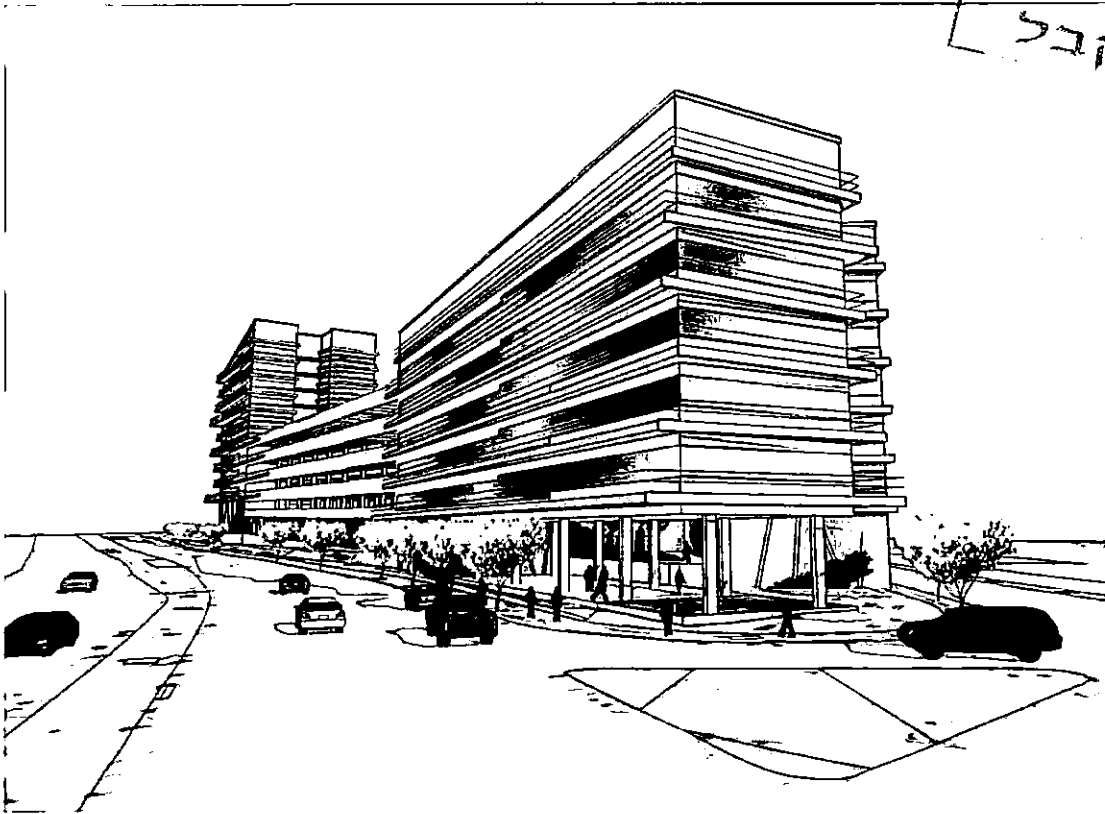


# נספח סביבתי להקמת מתחם מסחר ותעסוקה

## לתכנית מפורטת מס' 214/102/02/5

### מגרש 6 שד' רוטשילד, דרך חברון ב"ש

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 18.01.2015  
**נתקבל**



בר אור פיתוח כלכלי בע"מ  
 ח.פ. 5/2095209

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
**משרד הפנים - מחוז הדרום**  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

**לאשר את התכנית**

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מהדורה מעודכנת - יולי 2013

יוני 2013

מסמך היתכנות סביבתית להקמת מבנה מסחר, שרותים ברחוב רוטשילד/דרך חברון הוכן במטרה להציג חו"ד סביבתית בעבור הוועדה המקומית של העיר באר שבע.

המסמך הוכן על בסיס מיטב המידע והניסיון של היועצים ועל פי ידע שהועבר מיזם התוכנית, עורך התוכנית וכן מגורמים ברשות המקומית ומשרדי הממשלה.

למרות שלבר-אור פיתוח כלכלי בע"מ אין שום סיבה לפקפק באיכותו ומהימנותו של מידע זה, היא אינה לוקחת אחריות בגין אי מימוש או התקיימות בפועל, של חלק או של כל התחזיות וההערכות במסמך זה.

עורכי המסמך:

עידן אבידן

עמר קוייתי

עורך סקר שימושי קרקע:

עמר קוייתי

סקר קרקע

איזוטופ בע"מ

שותפים ומסייעים להכנת המסמך:

אהוד כהן- אדמיט נדל"ן ויזמות בע"מ

אוקסנה איליזירוב- מרש אדריכלים

### **מטרת המסמך:**

מטרת הבדיקה הסביבתית הינה לבחון את המפגעים הפוטנציאליים לסביבת התכנית להקמת מתחם מסחר, שירותים ומשרדים וקביעת האמצעים למניעת המפגעים.

### **רקע:**

התוכנית המוצעת מהווה חלק ממרכז האזרחי החדש של העיר באר שבע כפי שמופיע בתוכנית מתאר 107/102/20/5 אשר הופקדה ואושרה בוועדה המחוזית - מחוז דרום בשנת 2005. התכנית (107/102/20/5) מייעדת את השטח הכלוא בין הרחובות דרך חברון ורוטשילד כמרכז אזרחי מטרופוליני המשלב שימושי קרקע למסחר, שירותים, מוסדות ציבור, מגורים ופנאי.

### **תקציר מנהלים:**

ייעודי הקרקע בקרבת התכנית המוצעת להקמת מרכז מסחר משולב משרדים הינם בעיקר למסחר, מלאכה, תעשייה קלה, אחסנה ושירותים. המתחם מוגדר כמרכז מטרופוליני ע"פ תכנית 107/102/02/5. בעת כתיבת הנספח נערך סקר שימושי קרקע ברדיוס של 100 מטרים מסביב לגבולות התכנית. הסקר בדק מהם השימושים בפועל של העסקים מסביב. כאמור רוב העסקים הם מתחום המלאכה הקלה, מוסכים ומסחר. ע"פ ראיונות שנערכו עם מעורבים בתחום היזמות העסקית-נדלניית באזור, ככל הנראה עתידים להיבנות במרחב הצמוד לתכנית מתחמים משולבים נוספים (חברת רסקו, היזם דוד זגדון, מתחם תנובה ועוד).

כבר בעת עריכת הסקר צפינו בפינוי והריסה של מתחמים לטובת הקמת שטח מסחר ותחנת דלק. מתוך הראיונות ניתן לצפות כי האזור כולו יעבור שינוי נרחב בשימושי הקרקע העתידיים, וכן בתמהיל העסקים באזור כולו בשנים הקרובות. השפעות סביבתיות יפורטו בסוף המסמך וכן המלצות להוראות התכנית.

**תוכן עניינים**

הקדמה ..... 6

1. ייעודי הקרקע סביב תחום התכנית והשימושים המותרים : ..... 6

3. סקירה של שלבי פינוי עסקים (מתוך ידע שהועבר מיזמים) ..... 13

3.2 מתחם צפוני ..... 13

3.3 מתחם צפון מזרחי ..... 13

3.4 מתחם מזרחי לתכנית ..... 13

3.5 מתחם דרומי לתכניתם ..... 13

3.6 מתחם מערבי לתכנית ..... 13

3.7 עסקים נוספים ..... 13

4. הערכת השפעות סביבתיות צפויות על התכנית המוצעת ..... 14

4.1 איכות אויר : ..... 14

4.2 רעש : ..... 14

4.3 חומרים מסוכנים, גזים נדיפים/נפיצים : ..... 14

4.5 אסבסט : ..... 14

4.6 קרקע מזוהמת : ..... 14

4.7 מבנים להריסה ..... 14

5. חיבוריות ושילוב תכניות סמוכות לתכנית ..... 15

6. תשתיות קיימות בתחום התכנית ..... 15

7. סקר קרקע ..... 15

8. אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת בנייה ..... 15

11. המלצות להוראות התכנית ..... 16

שפכים ..... 16

רעש ..... 16

אוויר ..... 16

חניה ..... 16

קרקע מזוהמת ..... 16

חדר טרנספורמציה ושנאים ..... 16

תכליות מותרות ..... 17

ארכיאולוגיה ..... 17

מניעת מפגעים בעת אירוע חירום/שריפה ..... 17

עצים בוגרים ..... 17

פסולת ..... 17

נספח 1- צירי תחבורה ירוקה ..... 19

נספח 2- חניה עילית וקיומם של קברים עתיקים בשטח התוכנית ..... 21

נספח 3- תוכנית דיגום- מתוך סקר היסטורי (PHASE I)- נערך על יד חברת איזוטופ ..... 25

**רשימת איורים ולוחות**

איור 1 - קומפילציה תבעויות ..... 8

איור 2 - מפת שימושי קרקע ..... 12

לוח 1 - תבעויות ויעודי קרקע ..... 6

לוח 2 - סקר שימושי קרקע ..... 10

## הקדמה

בצומת הרחובות דרך חברון ושדרות רוטשילד מקודמת תכנית להקמת מתחם מסחר, משרדים ושירותים. לקידום התכנית נדרש היזם לבצע בדיקה סביבתית מקיפה של ההשפעות הסביבתיות על התכנית. יש לציין כי היזם הכין (באמצעות חברת בר-אור) מסמך מקדים להיתכנות סביבתית של הפרויקט. בהמשך התהליך נתבקש היזם להכין מסמך סביבתי מפורט יותר.

ההנחיות למסמך הסביבתי התקבלו מהמשרד להגנת הסביבה ודורשות התייחסות לשימושי הקרקע במקום, ייעודי קרקע, תכניות עתידיות מקודמות באזור התכנית, ניתוח שימושים מותרים מתוקף התבי"ע, הצעה לביצוע סקר קרקע, ניתוח ההשפעות הסביבתיות, וכן פירוט המלצות למניעת מפגעים סביבתיים וכיו"ב.

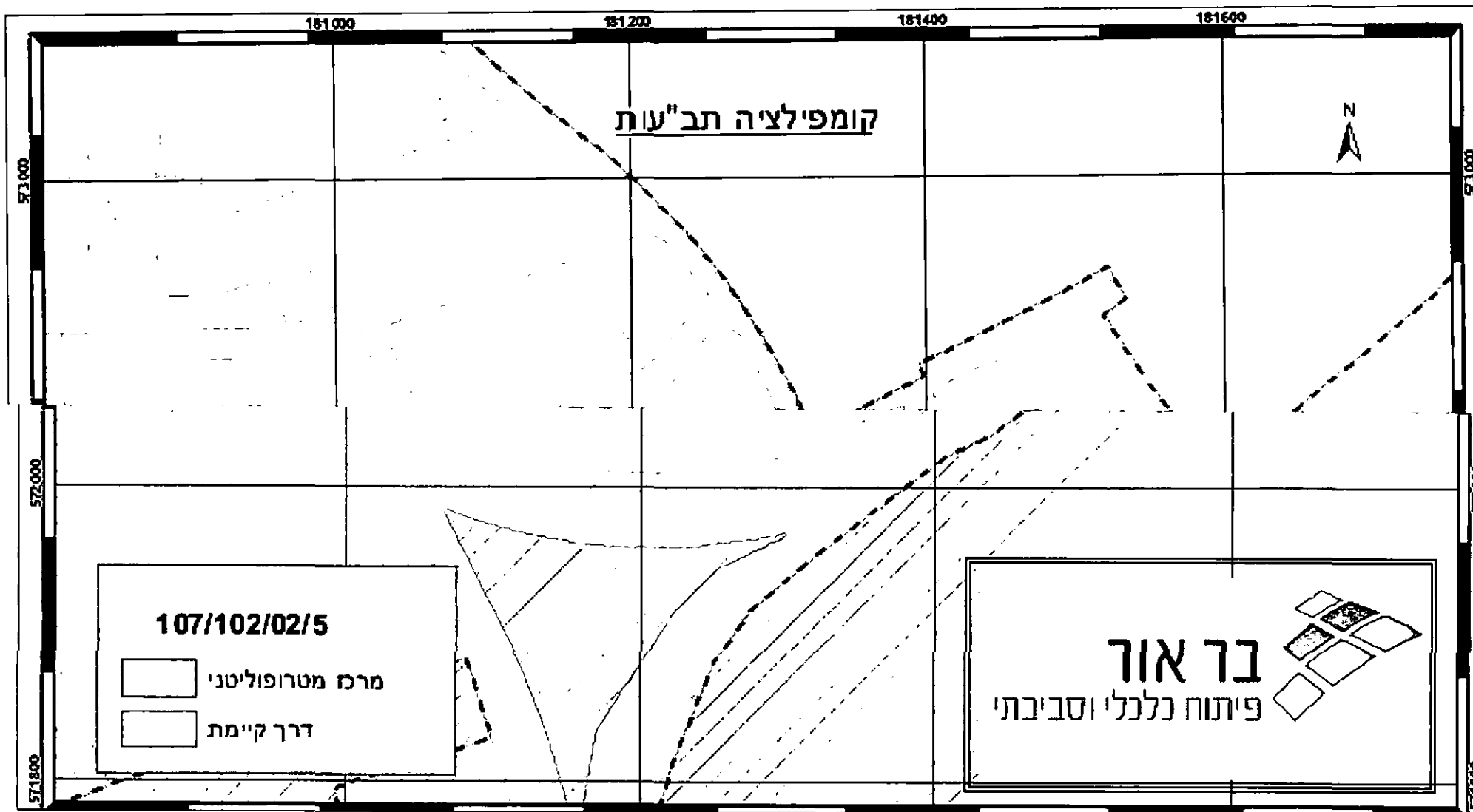
### 1. ייעודי הקרקע סביב תחום התכנית והשימושים המותרים:

ייעודי הקרקע ברדיוס של 300 מטרים מסביב לתכנית המוצעת מתירים שימושים שונים הכוללים מסחר, אחסנה, פנאי, משרדים, שירותים וכיו"ב. ייצרנו מפת קומפילציה של התבעויות החלות באזור (ניתן לראות באיור מספר 1). מתוך התבעויות הקיימות חילצנו את ייעודי הקרקע המותרים בכל תכנית והצגנו אותם בלוח הבא.

#### לוח 1 - תבעויות ויעודי קרקע

מספר תכנית	מיקום ביחס לתוכנית	ייעודים ותכליות בעלי השלכה לנושא איכות הסביבה
28/104/03/5	כולל את שטח התוכנית וסביבו	זו התוכנית החלה בשטח התוכנית ובכל אזור התעשייה הצמוד למגרש. ייעודים ותכליות ברדיוס 300 מ' מהתוכנית כוללות את מגרשים. <ul style="list-style-type: none"> <li>מגרשים 1-15 ממוקמים צמוד באזור התוכנית בתוכנית 28/104/03/5 מיועדים לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.</li> </ul> <b>תכליות מותרות במגרשים:</b> <b>בתי מלאכה, אחסנה לרבות מסחר. למעט שימושים אשר לדעת מהנדס העיר עלולים להוות מטרד לסביבתם.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>מגרשים 17-18 (אזור תחנת הקמח) בקצה גבול 300 מ' סביב התוכנית- מגרש 17 תחנת הקמח, במגרש 18 תותר גם הקמת תחנת מעבר לפסולת עירונית</li> </ul>
37/103/03/5	כ- 50 מ' מעבר לדרך שדרות רוטשילד	שטח המיועד לבית חולים –מרכז אזרחי הכולל חדרי אשפוז, חדרי ניתוח וכד'..
47/104/03/5	מגרש הממוקם כ- 50 מ' צפונית מזרחית לתוכנית.	מדובר במגרש המשלב מסחר ומלאכה. ייעודי הקרקע המותרים הם תעשייה ומלאכה זעירה בשילוב מסחר. תכליות מותרות הם: מבנה לתעשייה זעירה, בית מלאכה,

חנות מפעל, מסחר, שיווק, משרדים, מזנונים ועוד.		
ייעודים ותכליות: אזור מלאכה ומסחר כגון, סופרשוק, חנויות, משרדים, בנקים, מזנונים, בתי קפה, סטקיות, אולמי שמחות, מלאכה ותעשייה זעירה ומחסנים.	ממוקם בגבול הצפוני של המרכז האזרחי, 300-300 מ' מהתוכנית	26/104/03/5
תוכנית הכוללת עירוב שימושים של אזור משולב מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר: תכליות בתי מלאכה חנויות מפעל, שיווק, משרדים, מזנונים, אולמות אירועים.	ממוקמת כ- 200 מ' צפונית מזרחית לתוכנית בתחום המרכז האזרחי	44/104/03/5
תכליות ושימושים מתוכנית החלות בשטח, מפורטת בתוכנית מס' 28/104/03/5	גובלת בתוכנית מדרום	59/102/02/5
שטח בייעוד ותכליות לאחסנה ומסחר.	ממוקם מעבר לדרך רוטשילד, על הכיכר. כ- 80 מ' מגבול התוכנית. צמוד שטח מתחם תנובה	16/103/03/5
שטח המיועד לאחסנה, מסחר ושטחים פתוחים: בקומת הקרקע- חנויות, משרדים, אולמות תצוגה, כינוס, בתי קולנוע, מסעדות ובתי קפה בנקים, אולמי שמחה ומועדונים. תכליות מותרות ברוח זו.	כ-150 מ' מגבול התוכנית, מעבר לשדרות רוטשילד על הכיכר.	43/103/03/5
שטח אחסנה ומסחר: חנויות משרדים, מסעדות בנקים, תחנות דלק, מוסדות עירוניים וממלכתיים, מרפאות, מועדונים, מרכזים קהילתיים.	אזור מגדל הרכבת, כ- 300 מ' מערבית לתוכנית	19/103/03/5
אזור משולב למסחר ומגורים הכולל תכליות ברוח זו.	שטח מתחם תנובה, מעבר לדרך רוטשילד. כ- 50 מ' מערבית לתוכנית	56/103/03/5
תוכנית המרכז המטרופוליני: משרדים, מוסדות ציבור מטרופוליניים וכלל עירוניים, מסחר, מלונאות ופנאי, מגורים (למעט מתחם דרום), דיור מוגן (למעט מתחם דרום).	זהו שטח התוכנית הכולל לכל המרכז האזרחי.	107/102/02/5





## 2. סקר שימושי הקרקע סביב תחום התכנית ברדיוס של 100 מטרים (בהתאם לסיכום עם

### המשרד להגני"ס לאחר שהיזם החליט לוותר בשלב זה על הדיור המוגן)

שימושי הקרקע סביב אזור התכנית הינם בעיקר מתחומים של מלאכה קלה, תעשייה זעירה, תעשיית המוסכים, ניתן למצוא גם עסקים מתחומי המסחר השירותים והפנאי אך אלו לא רבים. רוב העסקים אשר נמצאו בסקר הינם פועלים למעט מספר האנגרים/מחסנים נטושים ושאינם מאוישים. הסקר נערך רגלית בתאריך 26.5.13 ע"י סוקר בטווח של כ-100 מטרים מעבר לגבולות התכנית ובו נעשה שימוש ב g.p.s מתוצרת גרמין. הנקודות שנאספו מייצגות כל עסק בטווח התכנית, גם אם הוא אינו פעיל, כל עסק קוטלג ע"פ "שם העסק", "עיסוקו", ו"תיאור מילולי של העסק" (מבנה, חומרים מוחזקים וכדומה). בחלק מהעסקים צולמה תמונה. הנתונים הועלו למפה והוצלבו עם נתונים שנאספו מיזם התכנית ועורכי התכנית לגבי תכניות שנערכות באזור התכנית והצפי לאישורם. להלן המפה והלוח המייצגים את העסקים בטווח הנדרש.

לוח 2 - סקר שימושי קרקע

מספר סידורי	שם העסק	עיסוק	תיאור מילולי	מצב עתידי
1	פטר אגוזים	מוסך	תיקון רדיאטורים, אגוזים, ייצור נגרים, מחזיק ברזל בעיקר	בעלות חברת רסקו, מקודמת תכנית למבנה מסחר ושירותים, ממתין לדיון בוועדה מקומית, לויז': הוצאת התביע כשנה וחצי, היתר בנייה כ-3 שנים.
2	רפי מצברים	מוסך שנפ	מחזיק מצברים	
3	פנצרייה	מוסך	מחזיק צמיגים	
4	המבריק	מוסך פחחות וצבע	המוסך סגור	
5	י. וקסלר שמאים	משרד שמאות רכב	משרד	
6	כל ביטון חומרי בניין	חנות	חנות לממכר כלים, חומרי בניין	
7	מוסך נטוש		מוסך נטוש	בבעלות סוכנות מימד- יימכר למרבה במחיר ויפונה במידת הצורך
8	זו דלת	חנות דלתות	מסחר- חנות דלתות וארונות הזזה	
9	יורי המנעולן	שיכפול מפתחות לרכב	מוסך קטן לשכפול מפתחות והברקת פנסי רכב	
10	בדים	מתפרה לבדים	האנגר גדול ומתפרה לבדים, ברזנטים וציוד גן	אין מידע
11	עץ	נגרייה	מחזיק במקום עץ צבעים, דבקים ופורמיקה,	אין מידע
12	אלומיניום	מסגרות קלה	פרופילי אלומיניום ציוד קל לריתוך	אין מידע
13	מסחר	חנות לממכר רהיטים	סגור	אין מידע
14	מחסן		סגור	אין מידע
15	בית כנסת אליהו		בית כנסת-קראוון	אין מידע
16	המאיר בדרום	מצברים וחשמל רכב	גגות אסבסט	אין מידע
17	המחדש- אגוזים	מוסך לתיקון אגוזים	גגות אסבסט	אין מידע
18	הנוצץ	מוסך לפחחות וצבע	תיקון צבע ופחחות, גגות אסבסט	אין מידע
19	מוסך נטוש		סגור, גגות אסבסט	אין מידע
20	אריה אגוזים	מוסך תיקון אגוזים	פליטת עשן אגוזים, גגות אסבסט	בבעלות אריה נגרים- יימכר ויפונה למרבה במחיר.
21	בית הפחם	מסחר	מכירת פחם וגריל	אין מידע
22	לוטוס פרינט	מסחר	בית דפוס דיגיטלי	אין מידע
23	לוטה ליברה	פנאי	סטודיו לאומניות לחימה	אין מידע
24	דורין	מסחר	מכירת דלתות וארונות.	אין מידע
25	ש.מ.י אגוזים	מוסך	תיקון אגוזים, פליטת עשן אגוזים, גגות אסבסט	אין מידע
26	אריה מקור הנגרים	מוסך	מוסך לייצור והתקנת נגרים, מחזיק צבע וברזל, גגות אסבסט	בבעלות אריה נגרים- יימכר ויפונה למרבה במחיר.
27	איציק פחחות	מוסך	תיקון צבע ופחחות, מחזיק צבעים, גגות אסבסט	

שטח בבעלות המוביל הדרומי צביקה- חלק מהשטח פונה כבר ע"י היזם ובימים אלו ניבנת תחנת דלק ומרכז שירותים ומסחר, האנגרים יפונו במידת הצורך לאזור התעשייה של עמק שרה	28	צמיגי נעם	מוסך	פנצ'ריה, מחזיק צמיגים
	29	ליפוף מנועי הדרום	מעבדה	מעבדה לליפוף מנועים
	30	אלפסי ריפוד רכב	מוסך	ריפוד רכבים, מחזיק בדים ומוצרים משלימים לרכב
	31	החורט לנגב	מחרטה	מחרטה
	32	שחר יובל	מסחר	ציוד לקירור ומיזוג
	33	5X10	פנאי	פאב
	34	דורין דיזיין	מסחר	דלתות וארונות
	35	מסגריית נוי	שירותים ומסחר	מסגרייה
	36	ליפוף מנועים העמק	מעבדה	מעבדה לליפוף מנועים
	37	רוביק אלקטרוניקה	מעבדה	סטריאו רכב
	38	תריסי גילת	ייצור	ייצור תריסים וחלונות
	39	מוסך מלכה יצחק	מוסך	תיקון רכבים, שמנים, גגות אסבסט
	40	זכוכית הדרום	מוסך לשמשות	תיקון והחלפת שמשות, גגות אסבסט
	41	מוסך השלום	מוסך	תיקון רכבים, גגות אסבסט
	42	אמזונס	מסחר	חנות לדגי נוי ואקווריומים
	43	שווארמה	מזון	
	44	סטופר	מוסך קל	תיקוני שעוני רכב
	45	אביב שיגור	שירותים ומסחר	משלוחי חבילות
	46	מוסך שלמה	פחחות וצבע	גגות אסבסט, צבע, רעש
	47	מוסך עדן	מכונאות	גגות אסבסט, שמנים, רעש
	48	מוסך איציק	מכונאות	גגות אסבסט,
	49	מצברים	חשמל ומצברים לרכב	סכנת התלקחות במקרה שריפה
	50	דואר ישראל מרכז תחבורה	דואר	עשן פליטות רכבים
	51	מחסן מקסימה	מרכז לוגיסטי	גזים נפיצים לתעשייה, רפואה.
	52	מגרש חנייה	---	----

במפה שתוצג להלן ניתן לראות את הנקודות בהן בוצע

איור 2 - מפת שימושי קרקע



### **3. סקירה של שלבי פינוי עסקים (מתוך ידע שהועבר מיזמים)**

בעת כתיבת שורות אלו נערך ראיון עם יזם התכנית המעורה בפרטי התכניות השונות המקודמות במתחם המטרופוליני של באר שבע, וכן נערך ראיון עם משרד אדריכלים העורך תכניות במתחם המטרופוליני. מתוך השיחות הנ"ל עולה תמונה ברורה באשר לחלק מהמתחמים הקיימים היום באזור התכנית בנוגע לבעלות על הקרקע, תכניות מקודמות, עזיבה של עסקים, הריסת מבנים ועוד. להלן ניתוח הסקירה:

**3.1 מתחם צפוני לתכנית המוצעת הינו בבעלות חברת "רסקו" (ראה מפה- פוליון כחול) תכנית זו מקודמת לבנייה של מתחם מסחר, שירותים, ומשרדים. התכנית ממתינה לדיון בוועדה מקומית באר שבע. לוח הזמנים לתביעה הינו כשנה וחצי ולהיתר בנייה כ-3 שנים.**

**3.2 מתחם צפוני לרסקו הינו בבעלות היזם זגדון דוד (ראה מפה- פוליון כתום). על מגרש זה מקודמת תכנית למתחם עסקים, משרדים, פנאי ושירותים.**

**3.3 מתחם צפון מזרחי לתכנית הינו בבעלות חברת מימד (ראה מפה- פוליון סגול) ישנם מספר מבנים במתחם, חלקם נטושים (בעבר היו מוסך ואולם תצוגה סקודה).**

**3.4 מתחם מזרחי לתכנית (ראה מפה- פוליון תכלת), מתחם מוסכים קטנים בבעלות אריה נגררים, המתחם פעיל כיום אך ע"פ הבנת היזם, מחכה הבעלים להצעה לרכישה ויפנה את העסקים במידת הצורך.**

**3.5 מתחם דרומי לתכנית (ראה מפה –פוליון ירוק), מתחם האנגרים בבעלות "המוביל הדרומי- צביקה", מתחם זה הינו מאגד בתוכו מסחר, מוסכים, שירותים, פנאי. חלק מהמתחם פונה ובמקום פועלים להקמת מתחם תחנת דלק ומסחר. ע"פ שיחה עם היזם, חלק מהעסקים יפנו ויעברו לא.ת עמק שרה, השכירות הינה בדמי מפתח על כן מצפים בעלי העסקים לפיצוי ו/או תמריץ להעברתם.**

**3.6 מתחם מערבי לתכנית (פוליון צהוב)- מעבר לשדרות רוטשילד, תא שטח פתוח בגודל של כ-23 דונם, הקרקע יצאה למכרז פעמיים להקמת בית חולים, ככל הנראה תצא הקרקע למכרז בפעם השלישית להקמת בית חולים (בית חולים אסותא מתעתד לקום במתחם).**

**3.7 עסקים נוספים באזור הקרוב לתכנית אך הם אינם בעלי פוטנציאל פגיעה בתכנית. עסקים אלו הם מסוג מסחר ושירותים כגון: סטודיו, בית דפוס, בתי מסחר- "בית הפחם", דלתות דורין וכיו"ב.**

#### **4. הערכת השפעות סביבתיות צפויות על התכנית המוצעת.**

שימושי הקרקע מאפיינים אזורי מלאכה בשילוב מסחר. התכנית מציעה הקמת מבנה למסחר ושירותים שיגדיל את היקפי שטחי המסחר באזור. שימושי קרקע רגישים כגון מגורים או מגורים מיוחד הוסרו בשלב זה מן התכנית.

##### **4.1 איכות אור:**

באופן שוטף איננו צופים הפרעה או פגיעה באיכות האוויר בשטח התכנית לעומת שטחים אחרים באזור. תחנות הדלק הקיימות ובתכנון נמצאות מעבר לרדיוס הביטחון הנדרש (40 מטרים).

##### **4.2 רעש:**

אין הבדל מהותי בין גורמי מחוללי הרעש באזור התכנית לעומת מתחמים אחרים במרכז העיר באר שבע.

##### **4.3 חומרים מסוכנים, גזים נדיפים/נפיצים:**

מחסן "מקסימה/שבירו" נמצא כ-200 מטרים דרומית לתכנית. נדרש לקבל מרחקי בטיחות מאגף חומרים מסוכנים. סקר שימושי הקרקע לא הצביע על קיום אמוניה במרכז הפצה תנובה, בו נעשה שימוש בפראונים לקירור.

סביב התוכנית ישנם שרותי רכב העוסקים בהחלפת מצברים לרכב, מוסכים לתיקון תקרים, מספר מחסני צבע המחזיקים ככל הנראה גם חומרים דליקים - הנושא עלול להוות בעיה בעת אירוע שריפה במידה ויתחולל באזור.

##### **4.5 אסבסט:**

אין מניעה מקידום התוכנית הסמוכה למבנים בעלי גגות אסבסט. המגבלה הסביבתית נובעת מאירוע שריפה ובעת פירוק אסבסט או לחלופין מאסבסט שאינו יציב (שברים, רסק אסבסט).

##### **4.6 קרקע מזוהמת:**

בגבולה הדרומי של התוכנית פעל בסיס אפסנאות בשנות ה-60-70. בכל הבדיקות שבוצעו עד כה אל מול גורמים בעיריית באר שבע ופיקוד דרום לא נמצא כי במקום הוחזקו חומרים מסוכנים וכי האתר שימש כבסיס אפסנאות כללי. על פי סקר שימושי הקרקע שבוצע תכנית המתאר הכללית של האזור נמצא כי פעל במקום מחסן "נתיבות דרום" ויתכן כי החזיק מיכל תדלוק פנימי. להסר ספק יבוצע סקר קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. תוכנית הדיגום מוצגת בפרק הנספחים של העבודה.

##### **4.7 מבנים להריסה**

במתחם התכנית אין מבנים, בתים להריסה ולא תידרש עבודת פינוי, הריסה או מיחזור של חומרים. כאמור, בסביבת התכנית מבני פריקסט עם גגות אסבסט בחלקם. מבנים אלו צפויים להתפנות במהלך השנים הקרובות. אין בתכנית יכולת להשפיע על פירוק מבנים אלו אך מוצע כי ינקטו כל האמצעים למזעור הפגיעה והשפעה על התכנית בכללם: פירוק וטיפול האסבסט יבוצע בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה ובפיקוחו. מוצע כי פסולת הבניין תמוחזר באתר ואו תפונה לאתר מאושר לכל דין.

### **5. חיבוריות ושילוב תכניות סמוכות לתכנית**

הבינוי המוצע הינו בינוי לגובה, משולב מסחר ומשרדים. מתחם זה דומה במהותו למתחמים נוספים שעתידיים להיבנות על השטחים מצפון לתכנית (רסקו, ודוד זגדון). ממערב לתכנית (בי"ח אסותא), תנובה- מתחם מגורים ומסחר. התנועה אל ומהמתחמים השכנים תהיה על בסיס צירי התנועה הקיימים תוך שימוש במעברי חצייה קיימים.

התכנית אינה כוללת חיבוריות וקישוריות במעבר לשדרות רוטשילד כדוגמת גשר עילי. התנועה להולכי רגל סביב התוכנית תהיה על בסיס מעברי חצייה קיימים. **סוכס כי הנושא יידון בבקשה להיתר הבנייה בוועדה המקומית באר שבע.**

### **6. תשתיות קיימות בתחום התכנית**

במגרש היו במשך שנים פעילויות אליהם היה חיבור חשמל, מים וביוב. היזם רכש את המגרש ללא תוספת עלויות פיתוח מהמנהל היות וקיימות תשתיות בשטח.

**סוכס כי יכולת הנשיאה של תשתיות חשמל, ביוב, תקשורת, מים יידונו במסגרת היתר בנייה והיתר אכלוס למבנה בוועדה המקומית של עריית באר שבע.**

### **7. סקר קרקע**

הצעה לביצוע סקר מוגשת בימים אלו ע"י חברת איזוטופ. הסקר והמלצותיו יוגשו ויאושרו כתנאי לאישור סופי של התכנית. **תוכנית הדיגום מוצגת בפרק הנספחים לעבודה.**

### **8. אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת בנייה**

אין המלצות מיוחדות למניעת מפגעים כתוצאה מבינוי בשטח התכנית. אולם יש לשים דגש בראייה רחבה על פינוי המבנים הסמוכים לשטח התכנית בהם ישנם גגות אסבסט. פינוי האסבסט יעשה על פי ההנחיות ובפיקוח משרד להגנת הסביבה אין נושא זה מהווה מגבלה סביבתית לקידום התוכנית.

### **9. תחבורה ירוקה לאורך תוואי דרכים סביב התוכנית**

בימים אלו מתגבשת תוכנית אב לשבילי אופניים בעיר באר שבע. תוואי טנטטיבי של שבילי האופניים מצורף לנספח בו ניתן לראות כי אין דרכי אופניים לאורך דרך חברון. בנוסף מצורף בפרק הנספחים התייחסות של אדריכל רם אהרוני מאגף הנדסה בעיריית באר שבע.

### **10. חניה עילית ומגבלות חפירה וקברים עתיקים**

בשטח התוכנית ישנם קברים מסומנים המונעים ביצוע חפירות או בינוי מעליהם. איתור הקברים נעשה על ידי רשות העתיקות מחוז דרום. על פי הנחיית רשות העתיקות ביצוע החניה בשטח התוכנית יהיה עילי וזאת כתנאי לאישור התוכנית ולהיתר הבניה. כמו כן, יש איסור על ביצוע קידוחים בתוך ובסמוך לשטחי האיתור של רשות העתיקות. כפועל יוצא, תוכננה החניה במגרש כחניה עילית. יש לציין כי ביצוע חניה עילית אומנם זול יותר, אולם היזם מאבד תוספת פוטנציאלית של שטחי חניה שהיה יכול לקבל באמצעות חניה תת-קרקעית.

**מיפוי הקברים והתייחסות רשות העתיקות לתוכנית מוצג בפרק הנספחים לעבודה.**

## 11. המלצות להוראות התכנית.

### שפכים

1. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי הוועדה המקומית עריית באר שבע.

### רעש

1. תנאי להיתר בנייה למקום בילוי (לרבות מסעדה, בית קפה, פאב וכיוצ"ב) ולכל שימוש אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית הפעילות המתוכננת עלולה לגרום לרעש לסביבה יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך ואישור היחידה לאיכות הסביבה, כי בהיתר הבנייה מובטח כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במבנה נשוא ההיתר, לא צפוי לעלות על מפלס הרעש המרבי המותר לאזורי מסחר.

### אוויר

1. יש לשמר אוורור טבעי מרבי בחניה העילית תוך שמירה על תזיזות מפולשות ככל הניתן, תוך עמידה בתקנות איכות אוויר של המשרד להגנת הסביבה לנושא חניה עילית.
2. תינתן עדיפות לאוורור טבעי באמצעות פתחי אוורור גדולים בקירות החניון.

### חניה

1. התכניות יכללו הוראות בדבר שתילת עצים וגינון בשטחי חנייה עיליים, במטרה למזער היווצרות משטחי כיסוי מונעי חלחול ושיפור תנאים סביבתיים בחניונים

### קרקע מזוהמת

1. בהתאם לממצאי הבדיקה (סקר קרקע) וחוות הדעת תכלול תכנית או בקשה להיתר בניה הוראות המתנות את שלבי קידום הליכי התכנון, בטיפול בזיהומי הקרקע במידה וישנם. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום ביצוע הטיפול בהתאם לדרישותיו תהווה תנאי מקדים לאישור התכנית.

### חדר טרנספורמציה ושנאים

1. תכנון פתחי חדרי שנאים (טרנספורמטורים) ומשאבות, כך שתהא חדירה מינימאלית של רעש למשרדים. לדוגמא, על ידי הוספת קיר שיחסום מעבר רעש ישיר.
2. כל שימוש קורן (חדרי שנאים/ חדרי חשמל/חדרי טרפו, אנטנות בזק/ אנטנות סלולאריות)- תכנון על פי הנחיות חוק החשמל וחוק קרינה בלתי מייננת. ובהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.



## **תכליות מותרות**

יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

## **ארכיאולוגיה**

יש לתאם עם רשות העתיקות לעניין חפירה וגילוי שרידים ארכיאולוגיים קדומים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

## **מניעת מפגעים בעת אירוע חירום/שריפה**

ינקטו כל האמצעים למניעה של זיהום אוויר ומפגעים בעת אירוע שריפה או חירום, יותקנו קווי מים לכיבוי אש למניעת היווצרות מפגעים כתוצאה מאירוע במגרשים הסמוכים לתכנית.

## **עצים בוגרים**

עצים בוגרים בשטח התכנית יועתקו בהתאם להוראות פקיד היערות בקרן קיימת לישראל.

## **פסולת**

### **א. פסולת בנייה**

התכנית תכלול הוראות בדבר סילוק פסולת בניין הנוצרת בעת הבנייה, הריסה ו/או שיפוצים. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות (תיקון) התשנ"ט 1998. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

### **ב. פסולת ביתית-מסחרית**

1. פסולת תופרד במקור בהתאם להוראות הרשות המקומית.
2. בשטח המגרש יוגדרו חדרי אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית באר-שבע להקמת מתקנים להפרדת פסולת במקור.

# נספחים לעבודה

**נספח 1 - צירי תחבורה ירוקה**

**מייל מאגף הנדסה - עיריית באר שבע**

ליאורה שלום רב,

1. תכנית האב לשבילי אופניים בב"ש איננה מפרטת חתך מוצע עבור רחוב רוטשילד.
2. שבילי האופניים העתידיים, יתוכנן בכל מקרה בתחום הדרך (בשני כיוונים) ולא יהיה צורך בהרחבת תחום הדרך הקיימת, לכן לא ברור מדוע נוגע הדבר לתחום התכנית המדוברת,

בברכה,

רם

אדר' רם אהרוני

מחלקת תכנון עיר

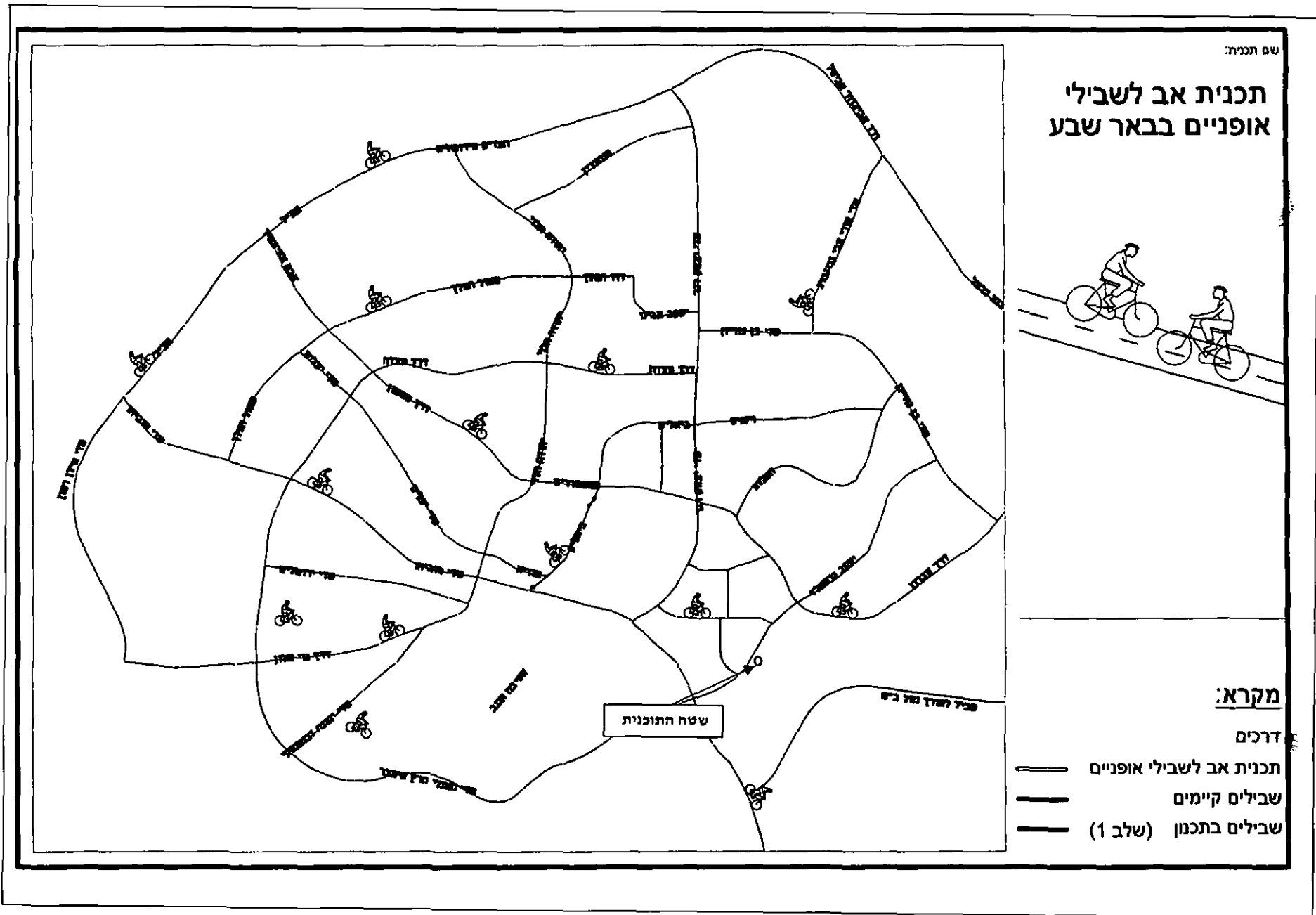
א ג ף ה נ ד ס ה

עיריית באר שבע

[ram@br7.org.il](mailto:ram@br7.org.il)

Tel: 08- 6464928

Fax: 08- 6282056



**נספח 2- חניה עילית וקיומם של קברים עתיקים בשטח התוכנית**

כ"ו שבט תשע"ב  
19/02/2012  
סימוכין : 268916  
מס' פעילות : 119619

מרש אדריכלים בע"מ  
23-02-2012  
נתקבל

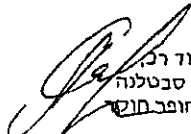
לכבוד  
ניר עובדייה  
גיאוגרף עירוני  
מרש אדריכלים בע"מ

בעבור אדמיט נדלין ויוזמות בע"מ

בית נועם, שד' שזר 21  
באר שבע 84894

שלום רב,  
הנדון : טופס למתכנן לאחר הוספת סעיף עתיקות בתקנון התכנית  
מגרש 6 שד' רוטשילד, דרך תברון ב-באר שבע  
572350 181180 572170 181020  
מכתבכם מיום: 19/02/2012

1. הריני לאשר קבלת מכתבכם שבנדון, המאשר והמקבל את תנאי רשות העתיקות, וכן עותק מעודכן של תקנון התכנית הכולל סעיף עתיקות ודברי הסבר לתוכנית, עותק של תשריט ובו סימון שטח העתיקות.
2. לאור האמור לעיל, ובכפוף לתנאי הרשות המפורטים במכתבנו שלעיל, הריני להודיעכם בזאת כי רשות העתיקות אינה מתנגדת להפקדת התכנית שבנדון.

  
כבוד רב,  
טליס סבטלנה  
ארכ. חופר חוש

העתק: פלביה סונטג - ארכאולוגית נחוז נגב צפוני

צ/ר  
אוקסיה  
לפתיה!

### דו"ח חתכי בדיקה

מגרש 6

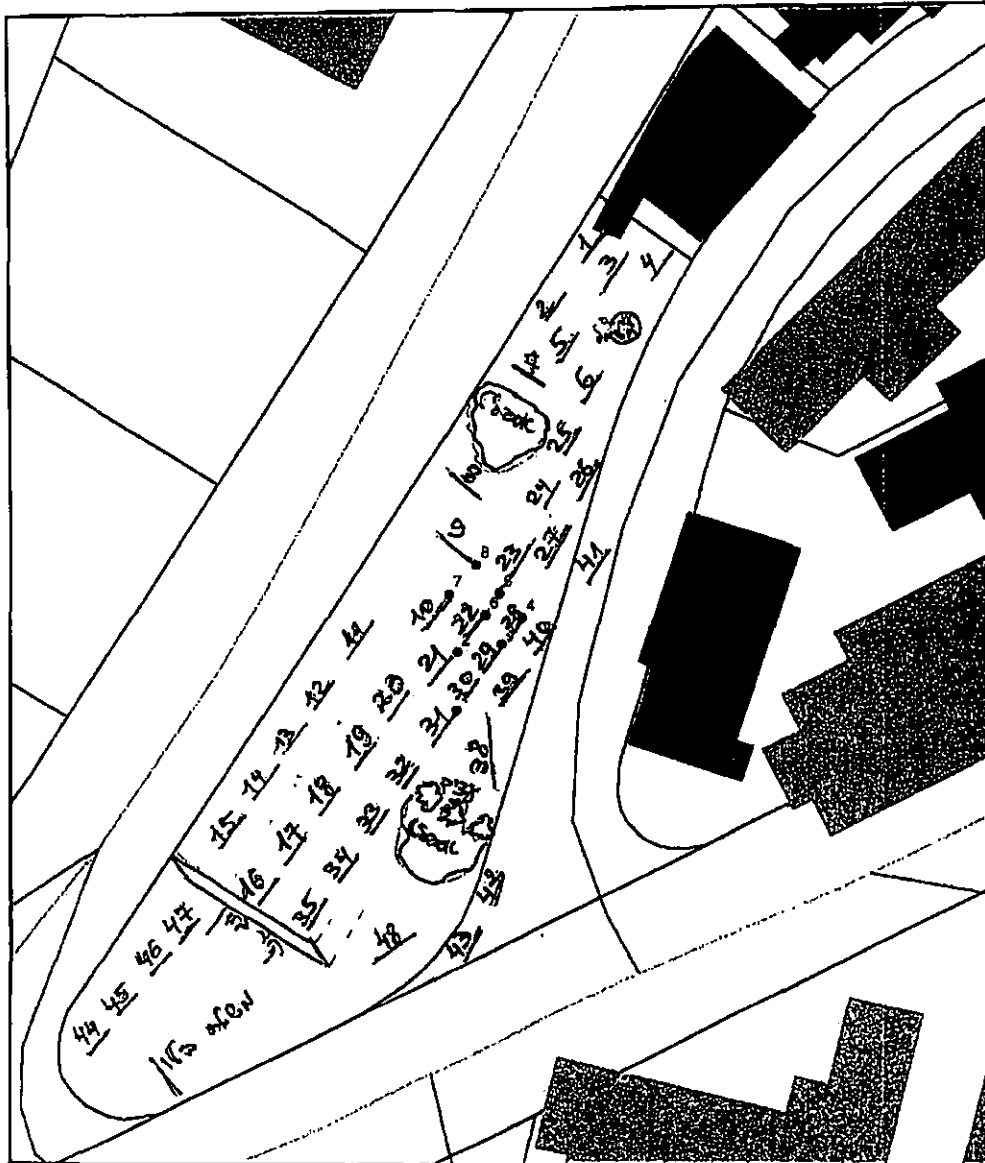
מזמין העבודה: מינהל מקרקעי ישראל

### סבטלנה טליס

בתאריך 9.07.08 בוצעו חתכי בדיקה כמגרש שנמצא בצומת רחובות דרך חברון, רוטשילד והנגרים. נחפרו 48 חתכי בדיקה במרווחים של 3-5 מ', אורכם כ-4 מ' ורוחבם 0.60 מ'. בשמונה חתכים נתגלו קברי ארגז בניינים מלוחות אבן גיר המתוארכים לתקופה הביזנטית (מאות 5-6 לספירה). להלן תיאורם של הממצאים שנתגלו בבדיקה (על פי מספרי החתכים כפי שמופיעים בתוכנית המצורפת):

1. מכני השטח ועד 1 מ' עומק נמצא מילוי מדרני שמונח על גבי האספלט הישן. 0.40 מ' מתחת לאספלט מפלס צמנט ומתחתיו מילוי לם טבעי (נתפר לעומק 3.5 מ'). ללא ממצאים ארכיאולוגיים.
2. נתגלה מילוי מדרני מפני השטח ועד 0.50 מ' עומק שמונח על גבי האספלט הישן. מתחת לאספלט נמצא מילוי לם טבעי (נתפר לעומק 3.5 מ'). ללא ממצאים ארכיאולוגיים.
- 3-5. מילוי מדרני שעוביו נע בין 0.30-0.50 מ'. מתחתיו נתגלה מילוי לם טבעי (נתפר לעומק 3 מ'). ללא ממצאים ארכיאולוגיים.
- 6-8. בסמוך לפני השטח נחשף מילוי לם טבעי. ללא ממצאים ארכיאולוגיים.
9. בעומק של 1.20 מ' נתגלה קבר ארגז.
10. בעומק של 1 מ' נמצאו שני קברי ארגז (בשני קצוות של החתך).
- 11-20. מתחת לפני השטח נתגלה מילוי מדרני (עוביו 0.20 מ'). מתחתיו מילוי לם טבעי (נתפר לעומק 3 מ'). ללא ממצאים ארכיאולוגיים.
21. בעומק 0.20 מ' נתגלה קבר ארגז.
22. בעומק 0.15 מ' נתגלו שני קברי ארגז.
23. בעומק 0.30 מ' נמצא קבר ארגז.
- 24-27. נתגלה מילוי לם טבעי מפני השטח ועד לעומק 3 מ'.
28. בעומק 0.15 מ' נמצא קבר ארגז.
29. בעומק 0.15 מ' נמצא קבר ארגז.
30. נתגלה מילוי לם טבעי מפני השטח ועד לעומק 3 מ'.

31. בעומק 0.15 מ' נתגלה קבר ארגז.
- 32-41. נמצא מילוי לם טבעי מתחת למילוי מודרני שנמצא בסמוך לפני השטח (נחפר עד לעומק 2.5 מ'). לא נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים.
- 42-43. בסמוך לפני השטח נתגלה מילוי פסולת בגייה מודרנית (עוביו נע בין 0.40-0.50 מ'). מתחתיו מילוי לם טבעי (נחפר עד עומק 2.5 מ'). לא נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים.
- 44-45. מפני השטח ועד העומק של 0.80 מ' נתגלה פסולת מודרנית שמונחת על האספלט הישן. מתחת לאספלט נמצא מילוי לם טבעי (נחפר לעומק 2.5 מ'). לא נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים.
46. מפני השטח ועד העומק של 0.40 מ' נתגלה פסולת מודרנית שמונחת על האספלט הישן. מתחת לאספלט נמצא מילוי לם טבעי (נחפר לעומק 2.5 מ'). לא נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים.
- 47-48. מפני השטח ועד לעומק של 2.5 מ' נמצא מילוי לם טבעי ללא ממצאים ארכיאולוגיים.



1:1,000

רשות העצמאות  
 AUTHORITY  
 9.7.2006  
 משרד נכ"ל ומט"ר

פרויקט: מגרש 6 - באר-שבע

181000



1:10,000

181000

הערות:  
 לעק מסתמך בכך עשוי מסתמך ונתון הקובע היסודי היחיד בלבד.  
 תשרים ז"ד הי"ם חלק מל"ז גמר, מלבד"ל המבנה"ל המבנה"ל

C:\p\data\08\mcc43lbs\_megrash6lbs\_megrash6.mxd



### נספח 3- תוכנית דיגום- מתוך סקר היסטורי (phase I)- נערך על יד חברת איזוטופ

ISOTOP LTD.

איזוטופ בע"מ

#### 7.1 ממצאי הסקר ההיסטורי

א. המתחם הינו שטח מפונה מובנים וצמחייה, בעבר שימש החלק המרכזי של האתר כשטח התארגנות של חברת נתיבי דרום אשר כלל מיכל סולר עילי ואחסון כלים בקונטיינרים. בשנות ה-60 היה במקום בסיס בינוי בו היה מחסן שמנים עילי.

ב. בסמוך לאתר נמצאים מספר מוסכים ותעשייה קלה, המזהמים הפוטנציאליים המשמעותיים ביותר הינם מוסך פטר רדיאטורים ואגוזים, מוסך שלמה פחות וצבע ומספר מוסכי מכוונות כללים הנמצאים בגבולות האתר. פוטנציאל לזיהום הקרקע בשמנים, מתכות כבדות וממסים.

ג. בחלקו המרכזי של האתר נתגלו מספר ארגזי קבר.

#### 7.2 המלצות להמשך חקירה – תוכנית קונספטואלית לסקר זיהום באתר

לאור ממצאי הסקירה ההיסטורית ותכנית לבניית מרכז לצורכי מסחר ושירותים באתר, אנו ממליצים לבצע בשלב הראשון, סקר זיהום קרקע באתר. תוכנית קונספטואלית של סקר הקרקע, תכלול סקר פולשני בו יבוצעו 5 קידוחים רדודים במתחם לעומקים של כ-2-1 מ'. כמו כן אנו ממליצים על ביצוע שלושה דיגומי חטף מעומק של 0.5 מ' בחלקו הצפוני של האתר. מיקומי הקידוחים נדרשים באישור בכפוף לדרישת תשתיות.

תרשים מיקום נקודות הקידוחים המוצע מובא בתרשים 3, נספח א'.

אנו ממליצים כי כל קידוח ילווה בנציג רשות העתיקות.

הסקר כאמור יכלול קידוחים, דיגום קרקע, בדיקות שדה ובדיקות מעבדה לאיתור מזהמים שונים ביניהם PAHs, VOCs, TPH, ומתכות כבדות.

**קידוחים:** יבוצעו חמישה קידוחים בשיטת דחיקה ישירה ו/או שיטה מקובלת אחרת באמצעות מכונת קידוח מתאימה. ככלל, עומק המטרה של הקידוחים 1-2 מטרים, דוגמאות קרקע בלתי מופרות יינטלו מפני השטח וכל חצי מטר עד תחתית הקידוח. מכל קידוח יילקחו שתי דוגמאות לאנליזת Total Petroleum Hydrocarbons (TPH), ומתכות כבדות במעבדה, הדוגמה העמוקה ביותר וכן זו הנדמית כמוזומת ביותר בהתאם לבדיקות השדה שייערכו במקום (צבע, ריח, לחות ונוכחות VOC באמצעות מכשיר PID נייד).

בהתאם לסריקות השדה עם מכשיר ה-PID, דוגמה אשר בה נמדד ריכוז כלל חומרים אורגניים נדיפים total VOCs הגבוה ו/או השווה ל- 20 ppm תשלח לבצוע סט אנליזות VOCs במעבדה.

בדוגמאות אשר בהן התגלו ריכוזי TPH מעל 100 mg/kg (חומר יבש) תתבקש אנליזה נוספת ל-PAHs.

10717 - סקר היסטורי (Phase I) דרך חברון פינת רוטשילד, באר שבע

עמוד 10 מתוך 37

שלושה (3) דיגומי חטף לעומק של כ-חצי מטר יתבצעו באותה המתכונת.

**דיגום הקרקע:** דיגום הקרקע יבוצע ע"י דוגם מוסמך בהתאם לנוהל דיגום קרקעות של המשרד להגנת הסביבה והנחיות ה-EPA האמריקאי ובמסגרת הסמכת מעבדות ע"י הרשות להסמכת מעבדות (ISO 17025)

**בדיקות מעבדה:** לפחות שתי (2) דוגמאות מכל קידוח ודוגמאות שבבדיקות השדה תצבענה על ממצאים חריגים תשלחנה לאנליזה במעבדה מוכרת ע"י המשרד להגנת הסביבה ובעלת הסמכה ISO 17025 מהרשות להסמכת מעבדות. בכל מיקרה שתי (2) הדוגמאות אשר תישלחנה יהיו הדוגמאות המזוהמות ביותר (על פי ממצאי השטח וקריאות PID), במידה ואין זיהוי של זיהום, תשלח הדוגמה העמוקה ביותר, כך שהכמות המינימאלית של הדוגמאות הינה 16.

**בקרה טיב ואיכות:**

- הדיגום יבוצע ע"י דוגם מוסמך ISRAC.
- האנליזות יבוצעו במעבדות מוסמכות ISRAC.
- הדוגמאות יועברו למעבדה בקירור ובליוי תיעוד מתאים (טופס שרשרת משמורת).
- 10% מכלל הדוגמאות יישלחו כדוגמאות חזרה למעבדה ראשית.
- 20% מכלל הדוגמאות יישלחו כדוגמאות פיצול למעבדה משנית.
- הדוגמאות שלא תישלחנה לאנליזה, תישמרנה בצורה הנאותה במעבדה.
- במהלך עבודות הדיגום יש לשאת דוגמת מסע Trip Blank לאנליזת VOCs.
- יש לבצע דוגמת רקע Field Blank.
- יש לבצע דוגמת Wash Blank במידה והיה שימוש חוזר בכלי הדיגום.

**מזהמים נמדדים:** מעבדות מוסמכות תבדוקנה את ריכוזי החומרים הבאים: מתכות כבדות, כלל פחממנים (TPH) חומרים אורגנים נדיפים (VOCs כולל BTEX), בהתאם לצורך ועל פי התוכנית הנ"ל, חומרים אורגנים חצי נדיפים (SVOCs כולל כלל פחממנים ארומטיים – PAHs). דוגמאות ל-VOCs ילקחו בוויילים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ונוהל דיגום של המעבדה האנליטית בהתאם להסמכת הרשות להסמכת מעבדות ISRAC. פירוט בדיקות המעבדה ושיטות הבדיקה מובאות בטבלה להלן:

10717 - סקר היסטורי (Phase I) דרך חברון מינת רוטשילד, באר שבע

עמוד 11 מתוך 37

ISOTOP LTD.

אִיזוֹטוֹפּ בְּעִיָּה

טבלה 2. סיכום אנליזות נדרשות

מספר אנליזות כולל מקסימאלי	מספר קידוחים/דיגו מי חטף	מספר אנליזות לקידוח	שיטות בדיקה	אנליזה מוצעת
16	8	2	EPA-418.1	TRPH
כאשר PID < 20 ppm	כאשר PID < 20 ppm	כאשר PID < 20 ppm	EPA-8260	VOCs
כאשר TPH < 100 mg/kg	כאשר TPH < 100 mg/kg	כאשר TPH < 100 mg/kg	EPA-8270	PAHs
16	8	2	סריקת מתכות מלאה ב-ICP (עיכול חומצי)	מתכות כבדות