



יוזמות

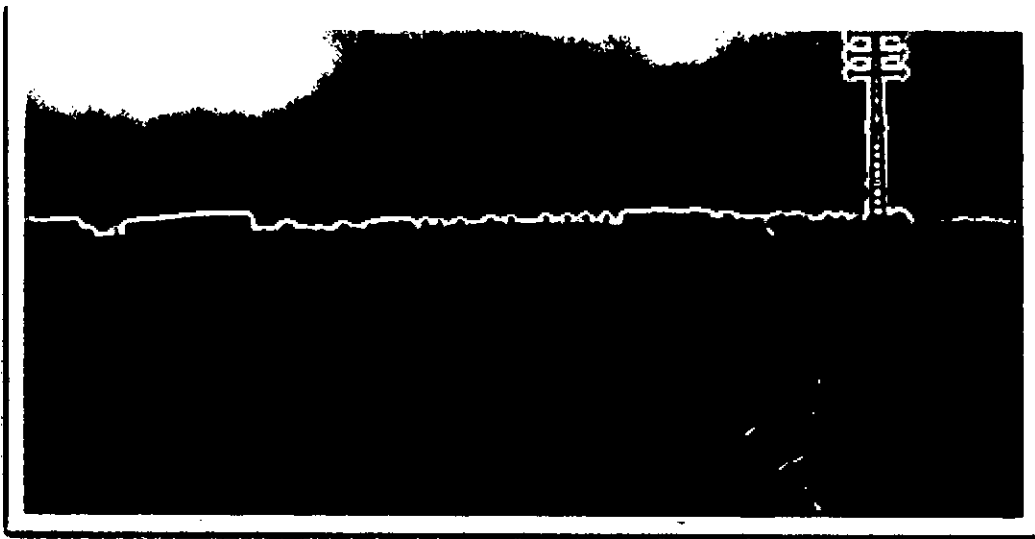
רשות מקרקעי ישראל



שכונת פארק הנחל – באר שבע

תכנית מס' 605-0225284

מיפוי סיכונים סביבתי ביחס לא.ת.עמק שרה



יוני 2015

יזם: רשות מקרקעי ישראל

אדריכלות: יער אדריכלים

עורך הסקר: יוזמות למען הסביבה



מס' התכנית - 605-0225284
תוקף התכנית והתחילה, תשס"ה - 1965
אישור תכנית מס' 605-0225284
הועדה המקומית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 21/8/16 באשר את התכנית
התכנית לא תעשה כפי שהיא אלא
באופן שישמר את אופייה
מס' התכנית - 605-0225284
מס' התכנית - 605-0225284



מבוא

תוכנית שכונת הפארק נחל באר שבע היא תוכנית במסלול וד"ל, הכוללת כ-4,000 יח"ד בשטח מגורים נטו של כ-475 דונם ובסה"כ כ-1,150 דונם.

התכנית מציעה פיתוח שכונה חדשה בחלקה הדרומי של באר שבע, בסמוך לפארק נחל באר שבע המתוכנן. השכונה כוללת שילוב של מבני מגורים, מבני ציבור מסחר ושטחים פתוחים במספר טיפולוגיות – בתי שדרה (מגורים ד'), בתי חצר (מגורים ג'), בתי שטיח (מגורים א').

אזור התוכנית מתוכנן להתחבר למרקם הקיים של העיר באר שבע עם הקמת שכונות נוספות שמתוכננות ממערב לתכנית להלן.

התכנית מצויה בסמוך לאזור התעשייה עמק שרה א', מעברו הצפוני של כביש 25 (דימונה-ב"ש) ראו מפות 1-3. אזור התעשייה מכיל שימושים מגוונים של מלאכה, מסחר, תחנות דלק, מתקנים הנדסיים ולוגיסטיים ותעשייה. מדרום לאזור א' מצוי אזור עמק שרה ב' בו תעשייה כבדה יותר ובתוכה גם מפעלים מזהמים.

בהתאם לבקשת הוד"ל (ראו נספח) הוכן סקר שימושים זה הבוחן את השימושים באזור עמק שרה א' ואומד את השפעתם הסביבתית על השכונה המוצעת. הסקר אומד מספר קריטריונים:

- א. המצאות חומ"ס (חומרים מסוכנים) במתחם הנסקר והסיכון הנשקף מהם.
- ב. מפגעי רעש צפויים.
- ג. מפגעי איכות אוויר (זיהום, ריח)
- ד. מפגעים אחרים כמו קרינה, זיהום קרקע או מי תהום.

המידע התקבל מחברת 'יעדים' (חברה עירונית לניהול אזור התעשייה) וכמו כן מן היחידה הסביבתית ב"ש ומסויר שטח שנעשה באתר בתאריך 5/12/2015. תודתנו על הסיוע הרב לגב' איריס שוחט מחברת יעדים ולגברת לריסה מלמד מיחידה סביבתית ב"ש.

יש לציין כי באזור התעשייה עמק שרה ב', המצוי מדרום למתחם א', קיימים מפעלים ומתקנים בעלי סיכון סביבתי רב יותר מאלו שבאזור הנסקר, בהם מפעלים מזהמים ואתר מתוכנן להעתקת חוות הגז. עם זאת, מתחם זה מצוי במרחק רב ומספק מן השכונה המוצעת (מעל 1.2 ק"מ) ואינו צפוי להוות סיכון סביבתי כלפיה.¹

מפות:

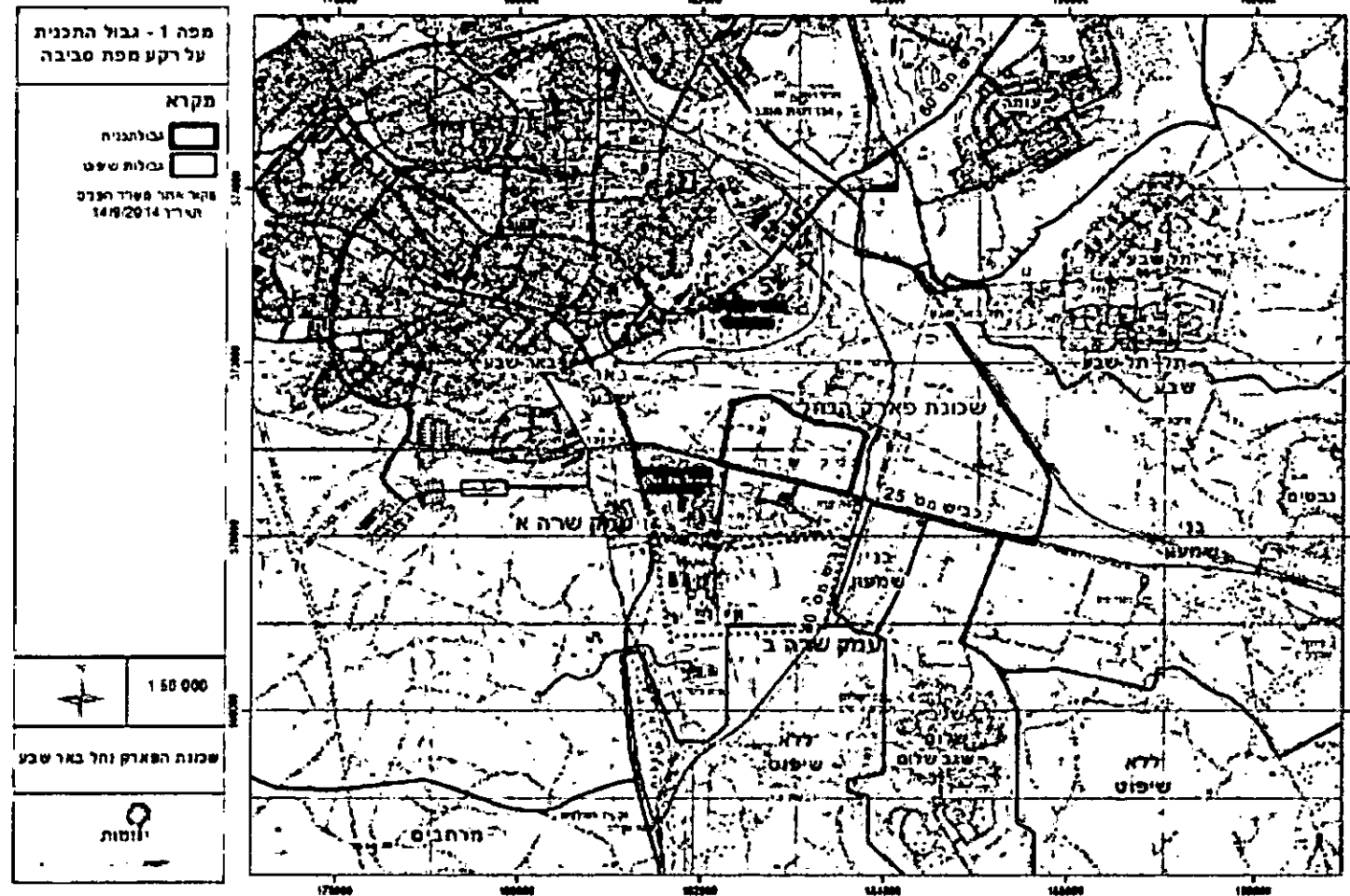
במפה 1 מפת הסביבה ועליה הקו הכחול המוצע לתכנית.

במפה 3 תצ"א של אזור תעשייה עמק שרה א' וחלקה של התכנית הגובל בו. במפה זו מספור מתחמים ומבנים/מפעלים שזוהו בסקר התואם למספורם בטבלה 1, המפרטת את הסיכונים השונים בהם.

במפה 3 מיפוי ייעודים מוצעים על רקע תצ"א וייעודים מאושרים בסביבת התכנית.

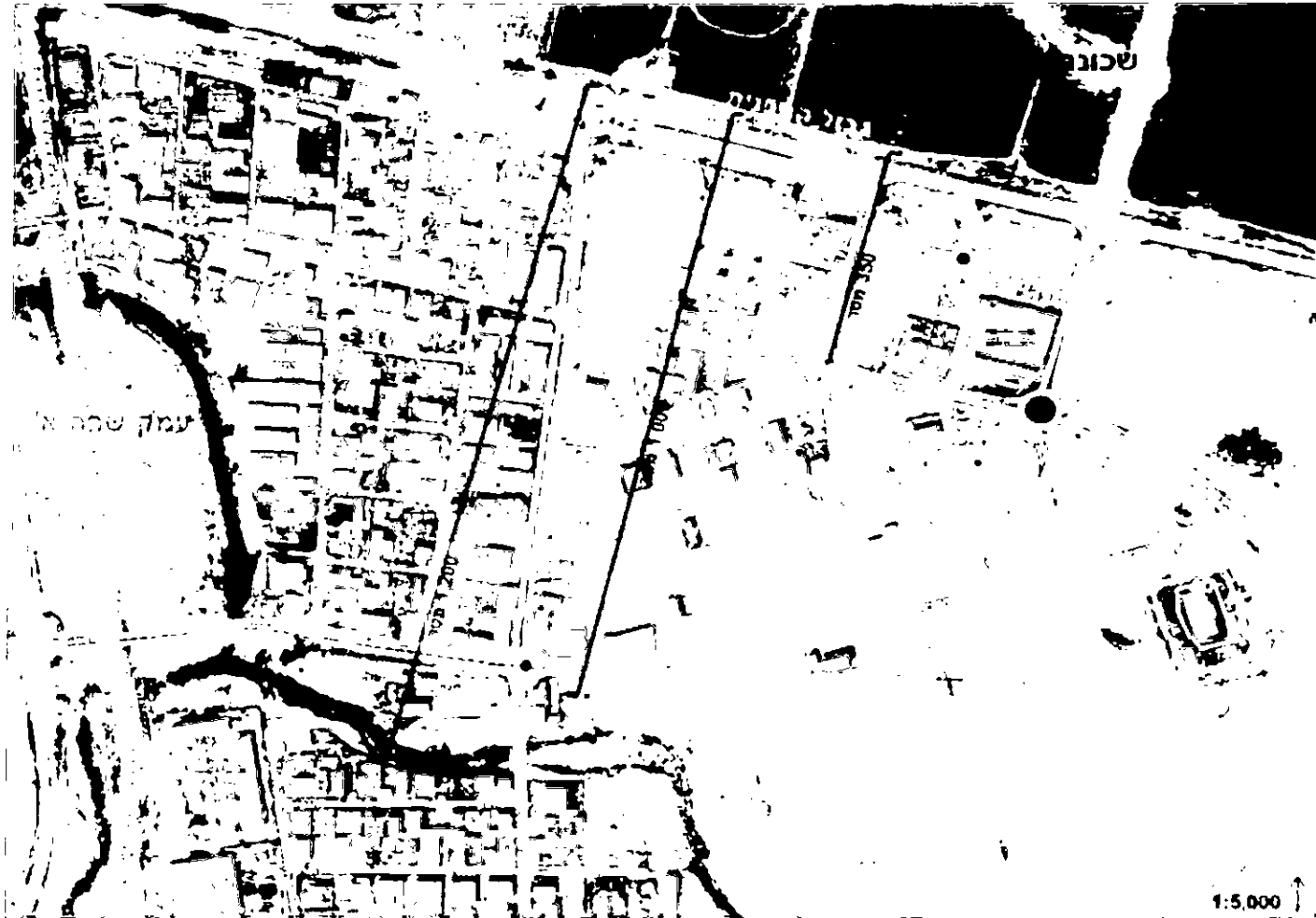
¹ בין המפעלים בהם חומ"ס באזור עמק שרה ב': קליר כימיקלים, פאלאס תשעיות, נעלי נמרוד, א.א.ח פלסט, ווישי באר שבע, ווישי טכנולוגיות מתקדמות, רבל איי סי אס.

מפה 1: גבול התכנית על רקע מפת סביבה



יזמות

מפה 2: מיפוי אתרים - עמק שרה



טבלה 1 – שימושים בעמק א' שרה וניתוח סיכונים סביבתיים

#	סוג העסק	מרחק - מטרים	חומ"ס	אוויר	רעש	קרקע, זיהום מי תהום, קרינה; הערות
1	תחנת דלק	100	אין	אין	אין	מי תהום
2	מתקן - מי שבע	100	אין	אין	אין	
3	מוסך אחים בחיס	150	אין	אין	אין	מי תהום
4	שטח ריק. מיועד למפעל ייצור יחידות מ"א ש.ק מק"מ הנדסה	150	אין	אין	אין	
5	גן ארועים עם מטבח מבשל - בבנייה	100	אין	ריח ורעש	אין	
6	מוסך	250	אין	אין	אין	מי תהום
7	מפעל אלומיניום - בבנייה	150	אין	אין	אין	
8	מבני תעשייה מיועדים להשכרה	250	אין	אין	אין	
9	מע"צ ב"ש, יחידת יואב	350	אין	אין	אין	
10	מכון רישוי ומוסכים	250	אין	אין	אין	
11	מבנה ריק	350	אין	אין	אין	
12	מוסך - בבנייה	350	אין	אין	אין	
13	מוסך - בבנייה	350	אין	אין	אין	
14	לא ידוע - בבנייה	250	אין	אין	אין	
15	מיועד למפעל לציוד מגן	150	אין	אין	אין	
16	פנוי ללא תכנון	150	אין	אין	אין	

#	סוג העסק	מרחק - מטרים	חומ"ס	אוויר	רעש	קרקע, זיהום מי תהום, קרינה; הערות
17	מפרץ חניה	200	אין	אין	אין	
18	תחנת דלק	250	אין	אין	אין	
19	מגרש גרוטאות ותחנת סולר יגל	250	אין	אין	אין	
20	חוות סוסים וגן ארועים	100	אין	ריח	רעש	מי תהום
21	מפעל בשר - מיועד להריסה	300	אין	ריח	אין	סיכון גבולי בשל המרחק
22	אולמי ארועים נרניה	100	אין	אין	אין	
23	תחנת דלק סוגול	100	אין	אין	אין	מי תהום
24	פנצ'ריה	250	אין	אין	אין	
25	מתחם משרדי ממשלה	350	אין	אין	אין	
26	מסחר, נגריות, אולמות תצוגה	200	אין	אין	אין	
27	מכון רישוי	150	אין	אין	אין	
28	תחנת דלק	400	אין	אין	אין	מי תהום
29	מפעל רהיטים	400	אין	אין	אין	
30	מסחר, נגריות, אולמות תצוגה	300	אין	אין	אין	
31	מפעל שיש	250	אין	זהום אויר	אין	הסיכון זניח בשל המרחק מן השכונה.
32	מסגריה	350	אין	אין	אין	
33	קרמיקה	300	אין	אין	אין	
34	מפעל פורניר	400	אין	אבק	אין	הסיכון זניח בשל המרחק מן השכונה.
35	מוסך גל	400	אין	אין	אין	מי תהום
36	מפעל קוקה קולה	450	אין	אין	אין	
37	מפעל אלומיניום	500	אין	אין	אין	
38	מפעל צינורות	500	אין	אין	אין	
39	מרכז מסחרי	150	אין	אין	אין	
40	מוסך	600	אין	אין	אין	מי תהום
41	ייצור בריכות - אבי ים	650	יש	אין	אין	חומצת מלח 2000 ליטר, סודיום הדרוקסיד 3 טון, סודיום- הפוכלוריט 2000 ליטר המרחק גדול ולכן אין סיכון ממשי

#	סוג העסק	מרחק - מטרים	חומ"ס	אוויר	רעש	קרקע, זיהום מי תהום, קרינה; הערות
42	מפעל מזון	650	אין	אין	אין	
43	כלביה	800	אין	אין	אין	
44	מפעל מתכת	650	אין	אין	אין	
45	מפעל רהיטים	600	אין	אין	אין	
46	מוסך	400	אין	אין	אין	
47	קירור	400	אין	אין	אין	
48	מתכת	1000	יש	אין	אין	חומצת מלח 17% בתוך האמבטיית, 19,000 ליטר חומצה חנקתית 100 ק"ג המרחק גדול ולכן אין סיכון ממשי.
49	קירור	300	יש	אין	אין	גזים דחוסים: פריאון 22, פריאון 507 וגפ"מ (912 ק"ג)
50	רומיכל - עובר לעמק שרה ב	500	יש	אין	אין	אריזות קטנות, אצטון 100 ק"ג, חומצות ממיסים. המרחק גדול ולכן אין סיכון ממשי.
51	ייצור בריכות - שירת האביב	350	יש	אין	אין	חומצת מלח 2000 ליטר, סודיום הדרוקסיד 3 טון, סודיום הפוכלוריט 2000 ליטר המרחק גדול ולכן אין סיכון ממשי.
52	מתכת - עיסא חורי	400	יש	אין	אין	גלילי לחץ: חמצן דחוס (חצי קו"ב + חצי קו"ב סוללות), ארגון (חצי קו"ב), CO2 (קו"ב). המרחק גדול ולכן אין סיכון ממשי.
53	אלקטרוניקה וחשמל	600	אין	אין	אין	



א. מן הסקר עולה כי אין מפעלים או מתחמים אחרים בעלי פוטנציאל סיכון סביבתי בעל משמעות כלפי שכונת פארק הנחל המוצעת.

ב. זאת, פרט למספר עסקים עם פוטנציאל קטן למפגעי ריח, אבק ורעש:

- גן אירועים, 100 מטר (5).
- חוות רם, 100 מטר (20).
- מפעל בשר, 300 מ' (21) (מיועד להריסה).
- מפעל שיש, 250 מטר (31).
- מפעל פורניר, 400 מטר (34).



ג. כל עוד יישמר יישומו של חוק רישוי עסקים ואכיפתו היעילה על העסקים באזור התעשייה אין סיבה לצפות למפגעים סביבתיים, זאת בדגש על רעש, ריח ואבק מן האתרים המצוינים בסעיף ב' לעיל.

ד. מרבית המבנים המצויים באזור עמק שרה א' אינם מכילים כל חומ"ס ואינם מהווים סיכון סביבתי מכל סוג.

ה. החומ"ס המצויים באזור עמק שרה א' אינם מהווים סיכון סביבתי, מאחר ואינם בכמויות משמעותיות ואינם מסוג אשר מהווה סיכון במרחקים האמורים לשכונה, במקרה אירוע חומ"ס. חומרים אלו מצויים במבנים/אתרים 41, 49-52.

ו. מבנה מס' 48 (מפעל מתכת) מכיל חומ"ס בעלי סיכון מסוים, אך הינו מרוחק ביותר מן השכונה, 1,000 מטר מכביש 25. לכן הסיכון לא מגיע לשכונה.



ז. אזור עמק שרה ב' מצוי במרחק ניכר מן השכונה ומכאן שאינו מהווה סיכון סביבתי. פוטנציאל סיכון ממפעלים ומתקנים אינו מגיע לטווח שעד כביש 25.²



² ראו: יוזמות למען הסביבה. (2015). דו"ח סביבתי למסוף גפ"מ – עמק שרה. הוגש למשרד הגנ"ס.

מתחם 2 – מתקן מקורות



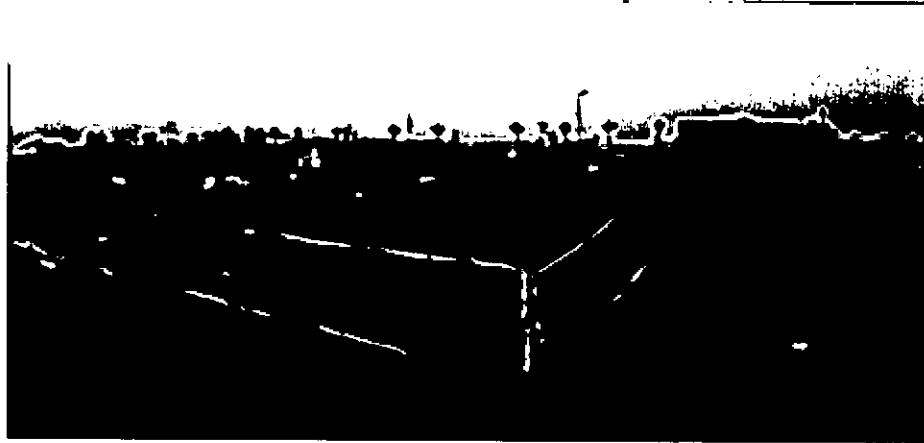
מתחם 3 - מוסך



מתחם 6 – מוסך ולצידו מסחר ומלאכה



מתחם 14 – מגרש ריק



מתחם 19 – תחנת סולר יגל



מתחם 23 – תחנת דלק סונול





יוזמות

מתחם 31 – מפעל שיש





נספח – דרישת הוד"ל לסקר שימושים

מדינת ישראל
המשרד להגנת הסביבה
מחוז דרום

ד' תמוז התשע"ה
21 יוני 2015
סימוכין: 102/6380/15

לכבוד
אדר' אליסיה סיבר
מתכנתת המחוז
משרד הפנים
באר שבע

הנדון: תכנית מס' 605-0225284 - שכונת פארק הנחל באר שבע

התכנית מציעה סוגי מגורים של בניינים של 8 קומות, בנייה מרקמית-בתי חצר של 5 קומות ובתים צמודי קרקע, מבנים ומוסדות ציבור, חזית מסחרית עירוני מעורב, ושצ"פ המתוכנן כמערך שטחים פתוחים של פארק ליניארי ושטחי גינון פנים שכונתיים המקשרים בין מוקדים ציבוריים. לאחר עיון במסמכי התכנית ובהמשך לחוות הדעת של יועצת וד"ל לתכנית מיום 26.5.15 אשר תואמה מול המשרד להגנת הסביבה, יש להשלים את המידע הבא:

1. סקר סביבתי-זיהום אוויר מתחבורה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. סקר שימושי קרקע (קיימים/ מתוכננים) בא.ת. עמק שרה בתחום 500 מ' מגבול התוכנית.
3. סקר עצים ואישור פקיד היערות.
4. אומדן עבודות עפר.
5. קווי מתח עליון - יש לסמן בתשריטי התוכנית ולקבוע הוראות ומגבלות בהתאם.
6. השלמת הניתוח האקלימי בחו"ד הסביבתית לתכנית בנושא השפעת הבניינים בני 8 קומות על כמות החשיפה לשמש בחזיתות הבניינים עצמם והשטח הפתוח המשותף ומתן פתרונות מבניים לנושא הגברת הרוחות לרגלי המבנים. יש לתת התייחסות להשפעת הבניינים על העצים המתוכננים בשדרות מהיבט ההצללה והגברת הרוחות.
7. יש לכלול בהוראות התכנית את ההנחיות הנדרשות לפי חו"ד של יועצת הוד"ל מיום 26.5.15. יש להעביר למשרדנו את הנספחים הדרושים ומסמכי התכנית המתוקנים, להשלמת התאום מול המשרד.

בברכה,

