



תכנית מס' 101-0141739

- תוספת קומות לבית השנהב -



סקר שימושים לעניין מרחקי הפרדה מחומ"ס

ירושלים - יולי 2014

נספח מס' 5





**- תוספת קומות לבית השנהב -
לעניין מרחקי הפרדה מחומ"ס**



**חוות הדעת הוכנה ע"י: לשם - שפר איכות סביבה בע"מ
עורך חוה"ד: יוני תורג'מן, ד"ר מוקי שפר
גרפיקה : נינה ארנוביץ
עורך אחראי: ד"ר מוקי שפר
אדריכל התכנית: אדר' יגאל לוי**



סימנו : 57366\leshem-sheffer\p בית השנהב\yskryoni שימושים-בית השנהב.doc

לשם שפר איכות סביבה בע"מ, רח' הנטקה 34, ת.ד. 3694, ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il



תוכן העניינים



3	תוכן העניינים
4	מבוא
5	פרק א תיאור התכנית וסביבתה הקרובה
5	1.1 מיקום התכנית
5	1.2 תאור התכנית
5	1.3 תאור הסביבה – סקר שימושים
9	פרק ב שימוש בחומרים מסוכנים ומרחקי הפרדה
9	2.1 כללי
9	2.2 מוסכים
10	2.3 בתי דפוס
12	פרק ג סיכום



סימנו: p:\leshem-sheffer\57366 בית השנהב\סקר שימושים-בית השנהב.doc



מבוא



תכנית מס' 101-0141739 הנה תכנית ל- "תוספת קומות לבניין 'בית השנהב' – גבעת שאול", ירושלים. התכנית מציעה תוספת של 2 מגדלי משרדים בני 16-18 קומות, מעל קומות המסד הקיימות, המשמשות למסחר ומשרדים.

כיום, ישנו במתחם מבנה בן 8 קומות מעל קומת מסחר, המנצל את הזכויות המאושרות בפועל.

התכנית ממוקמת ברח' בית הדפוס, באזור התעשייה גבעת שאול.

מיקום התכנית מוצג בתרשים מס' 1.

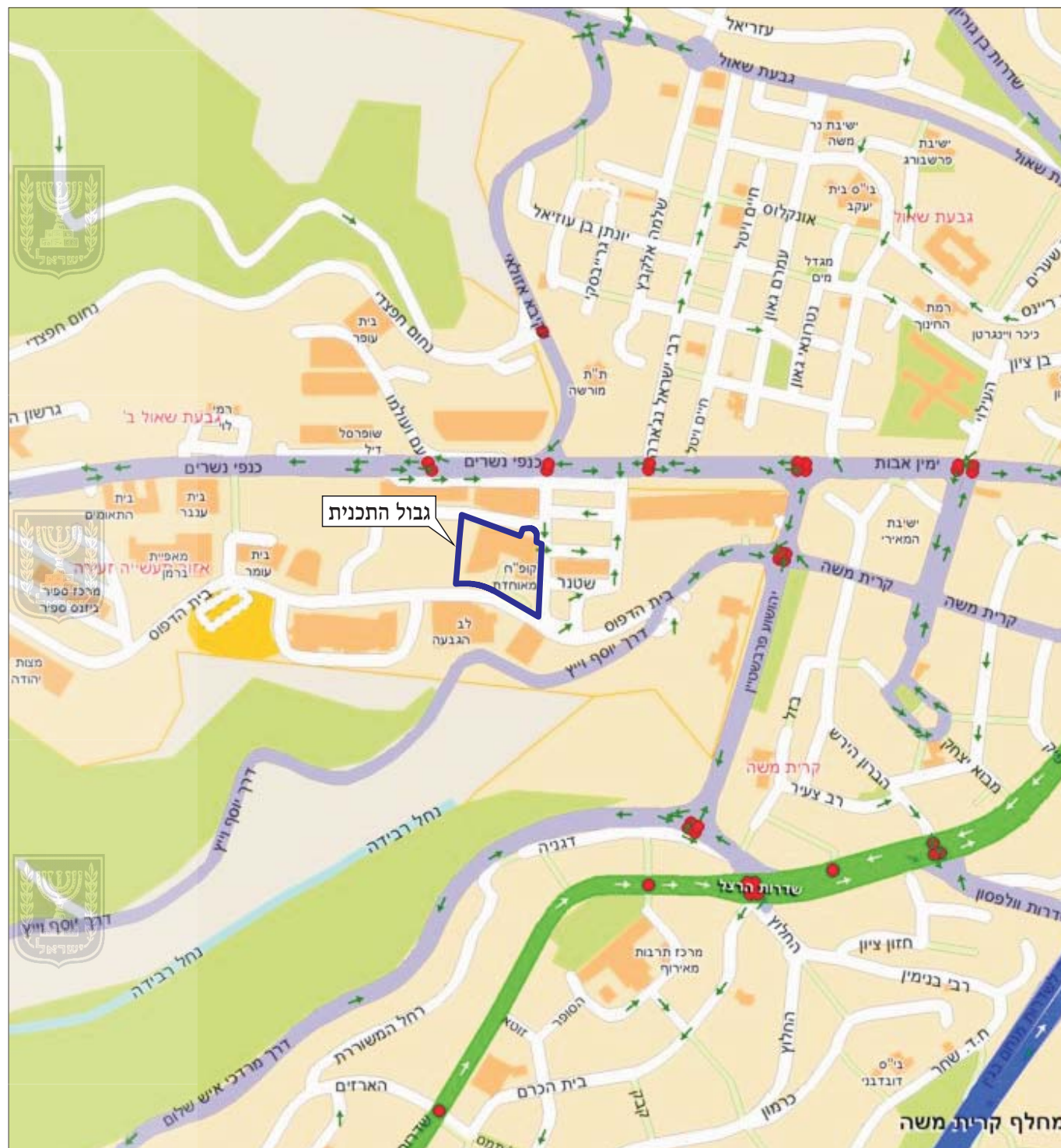
שטח התכנית המוצעת נמצא בסמיכות יחסית למבני מסחר ומלאכה, חלקם פעילים וחלקם נטושים.



לנוכח העובדה כי מיקומו של מתחם התכנית באזור בו מותרת פעילות תעשייתית אשר עלולה לעשות שימוש בחומרים מסוכנים, נדרשה בדיקה לקביעת מרחקי הפרדה הנדרשים, בהתאם לחזור מנכ"ל (משרד הג"ס) בנוגע למדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.

חוות הדעת שלהלן מציגה סקר שימושים בסביבה הסמוכה לתכנית וסוקרת את השימוש בחומרים מסוכנים ואת ההשלכות בנדון על התכנית המוצעת, בהתאם לחזור מנכ"ל (משרד הג"ס) בנדון, ממרץ 2014.







פרק א

תיאור התכנית וסביבתה הקרובה



1.1 מיקום התכנית

שטח התכנית ממוקם ברח' בית הדפוס – פינת רח' שטנר, בגוש 30261, חלקה 166, גבעת שאול ירושלים. בשטח התכנית קיים כבר מבנה בן 8 קומות.

1.2 תאור התכנית

הנה לתוספת 16 קומות מעל מבנה בן 8 קומות קיים. שטח החלקה 9.169 דונם. יעוד המגרש הקיים – איזור מסחרי מיוחד (בהתאם לתב"ע 8544). ייעוד המגרש המוצע – מסחר ומשרדים.

תכנית הבינוי מוצגת בתרשים מס' 2.

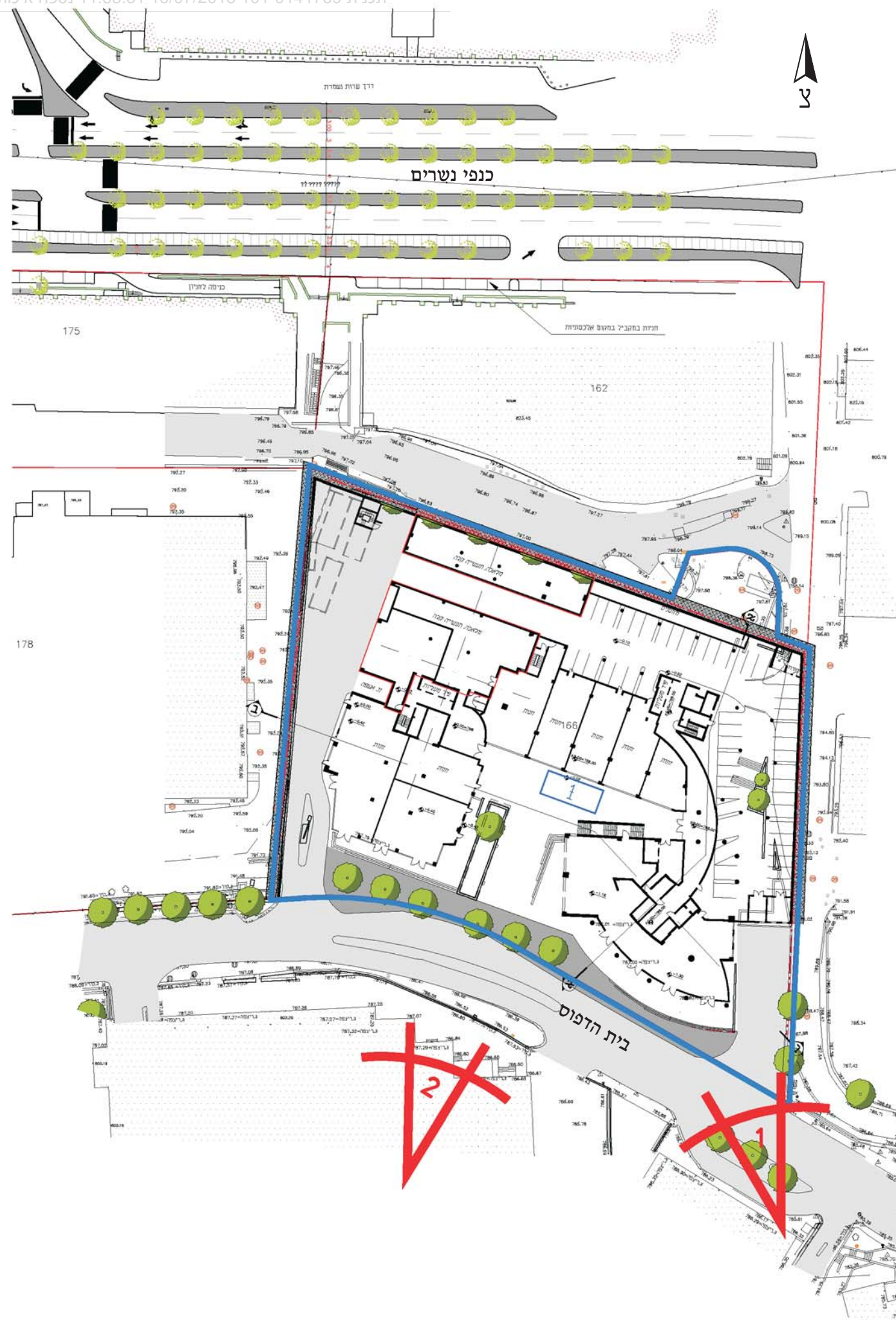
חתכים עקרוניים של התכנית מוצגים בתרשים מס' 3.

1.3 תאור הסביבה – סקר שימושים

טבלה מס' 1 להלן, מפרטת את שימושי הקרקע סביב שטח התכנית, עד לטווחים של 100-150 מטר מגבול התכנית. שימושי הקרקע בהם מתקיימת או עלולה להתקיים פעילות עם חומרים מסוכנים, מודגשים בצהוב.

תרשים מס' 4 מציג את שימושי הקרקע, עפ"י מספרי המפתח המופיעים בטבלה, עם הדגשה בצהוב של השימושים בהם קיימת אפשרות לשימוש בחומ"ס.



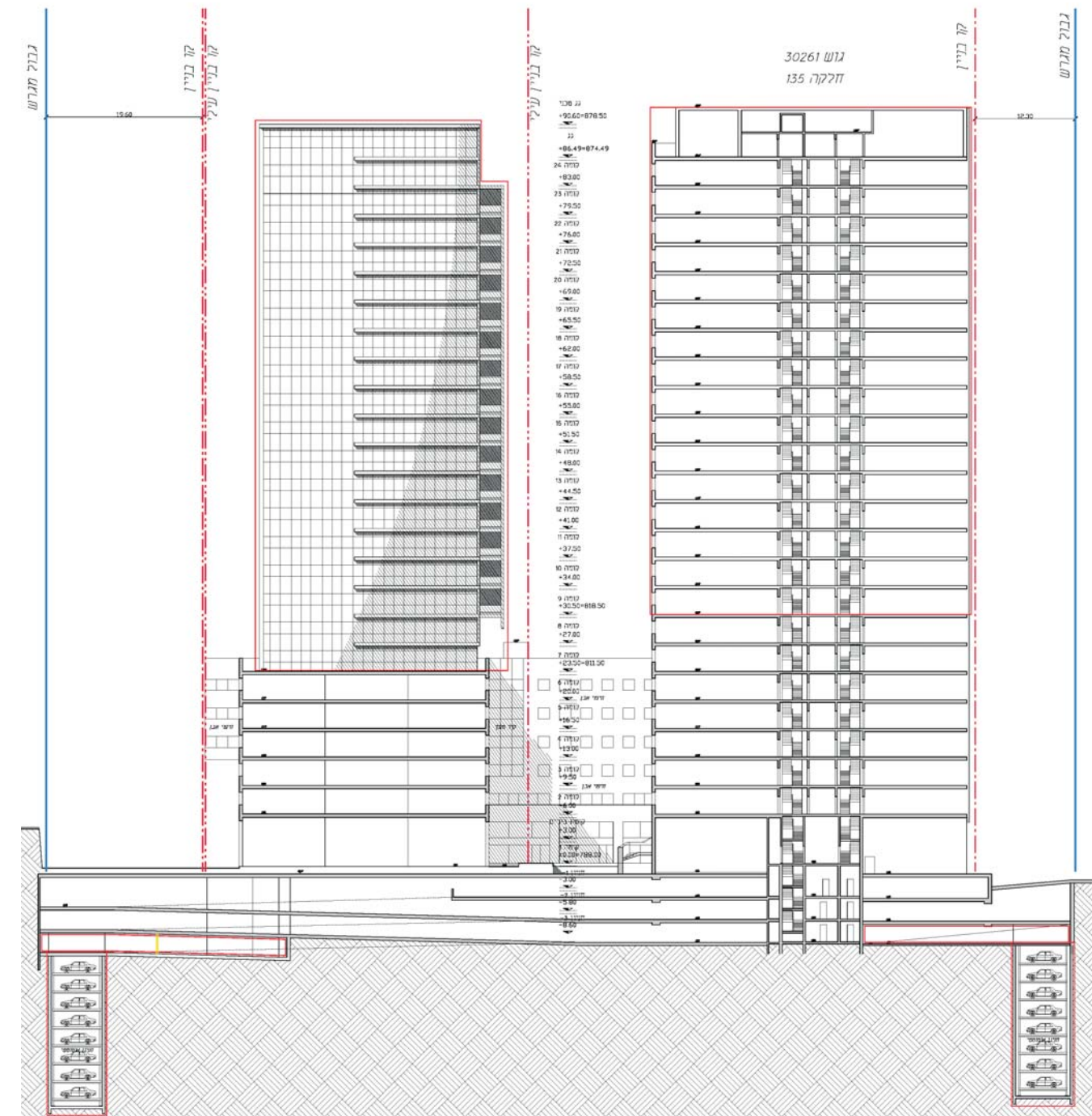
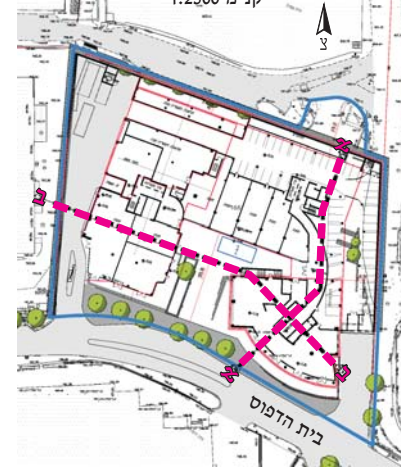


מבט 1



מבט 2





שימושי הקרקע קנ"מ 1:2,000

מקרא:

גבול התכנית

1. בית השנהב- מסחר ומשרדים
2. חניון פרטי
3. נקודת הפצה – מפעלי חמצן וארגון בע"מ
4. משרדים, מלאכה ומסחר (מוסד פחחות וצבע, בית דפוס, בית מלאכה לאלומיניום)
5. אתר בנייה
6. מאפיות אנג'ל
7. מסחר ומשרדים : דואר, סניף מכס, דפוס עמרים, אימדיה פרינט, שניג מכונות וחומרים לדפוס
8. מבנה מסחר ומלאכה : גרייה, בית מלאכה לזכוכית, דפוס, חנות מוצרי פנאי "הובל", שירות גור – שירות למוצרי חשמל, חדר כושר
9. מסחר ומשרדים: חומרי בניין, מכבסה- ניקוי יבש, חלק מאגפי המשרד להגנ"ס
10. בית החברה הכלכלית- מסחר ומשרדים: ציטה, חנויות בגדים, המשרד להגנת הסביבה, נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין
11. מסחר ומשרדים – בית ריגור פדרמן
12. בית החברה הכלכלית – מסחר ומשרדים
13. הוצאה לאור - כתר
14. אתר בבנייה
15. סיני קרמיקה
16. מוסך חשמלאות רכב, ומסחר
17. מגדל דונה
18. מכוני רישוי, מוסך, אולמות ארועים ומסחר
19. בית לב הגבעה – משרדים מעל קומת מסחר
20. בית המהפך – משרדים ומסחר
21. מבנה משרדים ומסחר: מכוני טל, דניה – חנות צילום ודפוס, חנות ומחסן ריצוף וקרמיקה
22. פנצ'ריה ואביזרי רכב
23. תחנת דלק "פז"
24. טחנות ירושלים





תיאור התכנית וסביבתה הקרובה

טבלה מס' 1: שימושי קרקע סביב שטח התכנית

מס'	שימוש הקרקע	מיקום ביחס לתכנית	מס' קומות	בתי עסק עיקריים
1	מסחר ומשרדים – בית השנהב	באתר התכנית – המבנה הקיים.	8	מסחר: פאול ברגידה אספקה טכנית, בית מרקחת – ד"ר גרוסמן, קופ"ח מאוחדת, מכון רנטגן – רפא נא, מרכז שירות פלאפון, מסעדות. משרדים: בית משפט לענייני תעבורה ומשפחה, משרד מבקר המדינה, משרדי עו"ד.
2	חניון פרטי	כ- 10 מ' מזרחית לשטח התכנית.	קומת קרקע	חניון פרטי, משמש בעיקר לצרכי הדואר המרכזי.
3	מפעלי חמצן וארגון ירושלים	כ- 65 מ' מזרחית לשטח התכנית	1	הנ"ל מרכז הפצה בלבד (אין באתר ייצור גזים) לא אותר היתר רעלים למרכז ההפצה.
4	מבנה מלאכה ומשרדים	כ- 75 מ' מזרחית לשטח התכנית	5	מוסך פחחות וצבע – אבי זליג, בית דפוס CBOOK / פלס שירותי דפוס – בעל רשיון עסק 616727, בית מלאכה לאלומיניום, ומסחר
5	אתר בנייה	כ- 15 מ' מזרחית לשטח התכנית.		
6	מאפיות אנג'ל	כ- 121 מ' צפון מזרחית לשטח התכנית.	1 גבוהה	
7	מבנה מסחר ומלאכה	כ- 17 מ' מזרחית לשטח התכנית.	4	דואר ישראל, דפוס עמירם, אימדיה פרינט, שניג – מכונות וחומרים לדפוס – בעל רשיון עסק מס' 522203, מסחר ומסעדות.
8	מבנה מסחר ומלאכה	כ- 16 מ' מזרחית לשטח התכנית	4	נגרייה, מעבדת אלקטרוניקה – שירות גור, דפוס מ.ג. פ.ת.מ., בית מלאכה לזכוכית וכן מסחר: ציוד למחשב, הובי, פולירון, ומכון כושר.
9	מבנה מסחר ומלאכה	כ- 60 מ' צפון מזרחית לשטח התכנית	5	משרדים, מלאכה ומסחר: חומרי בניין, מכבסה – ניקוי יבש "הנגב" – בעל היתר רעלים מס' 503803.
10	בית החברה הכלכלית	כ- 20 מ' צפונית לשטח התכנית.	6	מרכז לוגיסטי – צ'יטה, חנויות ביגוד והנעלה, נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, משרדי המשרד להגנת הסביבה.
11	מסחר ומשרדים – בית ריגר פדרמן	כ- 100 מ' צפונית לשטח התכנית.	5	משרד המדע, התרבות והספורט, רשות ההגבלות העסקים, הנהלת בתי המשפט, בנק הפועלים, סופר פארם, חנויות ביגוד, חנות תאורה, חנות ספרים,





תיאור התכנית וסביבתה הקרובה

מס'	שימוש הקרקע	מיקום ביחס לתכנית	מס' קומות	בתי עסק עיקריים
סופרמרקט – "ניצת הדובדבן".				
12	בית החברה הכלכלית	כ-35 מ' צפון מערבית לשטח התכנית.	3	משרדים ומסחר: הרשות למלחמה בסמים ובאלכוהול, סלקום, משרדי מעיין החינוך התורני.
13	הוצאת כתר	כ-20 מ' מערבית לשטח התכנית.	1 גבוהה	בית דפוס – בעל היתר רעלים מס': 630712. השטח מיועד לפינוי ומעבר למיקום חדש
14	אתר בנייה	כ-140 מ' מערבית לשטח התכנית.		
15	סיני קרמיקה	כ-125 מ' מערבית לשטח התכנית.	1 גבוהה	מחסן וחנות קרמיקה
16	מבנה מסחר ומלאכה	כ-160 מ' מערבית לשטח התכנית.	1 גבוהה	מוסך חשמלאות רכב, ומסחר.
17	מגדל דונה	כ-180 מ' מערבית לתכנית.	כ-20	משרדים
18	מבנה מסחר ומלאכה	כ-100 מ' דרום מערבית לתכנית.	1 גבוהה	מכון רישוי, מוסך מכונאות , מסחר ואולמות ארועים.
19	מבנה משרדים ומסחר – לב הגבעה	כ-30 מ' דרומית לתכנית.	4	משרדים מעל קומת מסחר: מרכז שירות אורנג', מסעדות ובתי קפה, מעבדה לסלולר.
20	מבנה משרדים ומסחר – בית המהפך	כ-30 מ' דרומית לתכנית.	6	מסעדות, קליניקת רופא שיניים, משרדי ביטוח לאומי.
21	מבנה משרדים ומסחר	כ-67 מ' דרום מזרחית לתכנית.	3	משרדים מעל קומת מסחר: חנות צילום ודפוס – דניה, מסעדות, חנות תכשיטים, מחסן וחנות ריצוף וקרמיקה, חנות מוצרים חד פעמיים, מכון טל – מכון השכלה גבוהה לנשים.
22	מבנה מלאכה	כ-170 מ' דרום מזרחית לתכנית.	1 גבוהה	פנצ'רייה ואביזרי רכב
23	תחנת דלק	כ-180 מ' דרום מזרחית לתכנית.	1 גבוהה	תחנת דלק פז.
24	טחנת קמח	כ-250 מ' מזרחית לתכנית.		





תיאור התכנית וסביבתה הקרובה

מניתוח הטבלה ותרשים מס' 4 לעיל, עולה המסקנה כי שטח התכנית נמצא באזור המאופיין בעירוב שימושים של משרדים, מסחר, ומלאכה, כאשר כמעט ואין באזור פעילות תעשייתית שאפיינה את האזור בעבר. בסביבה הקרובה של שטח התכנית פועלים מספר מוסכי מכוונאות קטנים, מוסך פחחות וצבע, בתי דפוס קטנים (למעט דפוס "כתר" המיועד להעברה למיקום אחר), מבני משרדים, וכן מבנים עם שימושים מסחריים.





פרק ב

שימוש בחומרים מסוכנים ומרחקי הפרדה



2.1 כללי

המגמה הכללית באזור התכנית היא מגמה מובהקת של נטישת מפעלים ובתי מלאכה, וכניסה של משרדים, תעסוקה ומסחר.

למרות האמור לעיל, בסמוך לשטח התכנית עדיין קיימים שימושים העושים שימוש בחומרים מסוכנים: מוסכים ובתי דפוס.

השימוש בחומרים מסוכנים מחייב בדיקה לעניין שמירת מרחקי הפרדה של "רצפטורים ציבוריים" (כהגדרתם בחוזר מנכ"ל) ממקורות העושים שימוש בחומ"ס.

2.2 מוסכים

2.2.1 תיאור המוסכים

סמוך לשטח התכנית, ממערב ומדרום, במרחק של כ – 75 - 100 מ' מגבול התכנית פועלים כיום 2 מוסכים:

- מוסך פחחות וצבע "אבי זליג".
- מוסך מכונאות "אוטו די".



2.2.2 חומרים מסוכנים

ככלל, במוסכים נעשה בדרך כלל, שימוש בממסים אורגניים לצורך ניקוי מכלולים וכן בעבודות הפחחות והצביעה. כמו כן, ישנו שימוש בשמנים ומסנני שמן משומש. במוסך העוסק בצביעה נעשה שימוש גם בצבעים במצבעה של המוסך (כיום מתקיים מעבר של צביעה בצבעים על בסיס מים ולא על בסיס ממסים אורגניים).





שימוש בחומרים מסוכנים ומרחקי הפרדה

יש לציין כי הכמויות המוחזקות במוסכים כאלו הנן קטנות. בבדיקה, לא נמצא כי למוסכים אלו קיים היתר רעלים – דהיינו – כמויות החומ"ס המוחזקות בהם נמוכות מהכמויות לגביהן נדרש היתר רעלים.

יתרה מכך, על פי חוזר מנכ"ל לעניין מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, "חומר מסוכן" מוגדר שם כאחד מאלה:

- חומר המופיע בנספח א' (של חוזר המנכ"ל) - בכמות העולה על 100 ק"ג.

- חומר המופיע בנספח ב' (של חוזר המנכ"ל) בכמויות ובריכוזים המופיעים בנספח זה.



מבדיקת סוגי החומרים והכמויות בהן נעשה בדרך כלל שימוש במוסכים, עולה כי במוסכים אין שימוש בחומרים המופיעים בנספח ב' ואילו לגבי החומרים המופיעים בנספח א' - הכמויות בהן נעשה שימוש בחומרים מסוכנים במוסכים הן קטנות ואין סיבה שתוחזק כמות העולה על 100 ק"ג.

דהיינו, על פי חוזר המנכ"ל אין צורך במרחק הפרדה מחומ"ס בהקשר למוסכים הפועלים בסמיכות לשטח התכנית.

2.3 בתי דפוס

2.3.1 תאור בתי הדפוס



סמוך לשטח התכנית ממקמים מספר בתי דפוס:

כתר הוצאה לאור, וכן מספר בתי דפוס קטנים אשר לא אותרו בהם היתרי רעלים : דפוס עמירם, אימדיה פרינט, דפוס מ.ג. פ.ת.מ., בית דפוס CBOOK / פלס שירותי דפוס.

למעט דפוס "כתר" (המיועד להעברה ולפיכך בחינת נושא השימוש בחומ"ס בכתר, מתייתרת), שאר בתי הדפוס הם קטנים, ואינם מחזיקים בחומ"ס בכמות המחייבת היתר רעלים, ולפיכך גם אינה מחייבת יצירת מרחקי הפרדה. בסקר השימושים אותר וסומן בית עסק המכיל חומרים לדפוס בשם "שניג" – מכונות וחומרים לדפוס. לא אותר לבית עסק זה היתר רעלים ועל בסיס זה ניתן להסיק כי כמויות החומרים המסוכנים המאוחסנים בו, אם בכלל, הנם קטנות ואינן יוצרות צורך בקביעת מרחקי הפרדה.



2.3.2 חומרים מסוכנים

בבתי דפוס עושים שימוש בחומרים המוגדרים כחומרים מסוכנים (צבעים, דבקים, מדללים וחומרי ניקוי). מעיון בהיתרי רעלים של בתי דפוס גדולים הרבה יותר, בהם בצענו בדיקות פרטניות, עולה כי בבית דפוס אין שימוש בחומרים מסוג ובכמות המופיעים בנספח ב'. החומרים המופיעים בנספח א', אשר מוחזקים בבית הדפוס, אין סיבה שיוחזקו כמויות העולות על 100 ק"ג ולפיכך גם במקרה הנדון, על פי חוזר המנכ"ל, אין צורך במרחק הפרדה מחומ"ס בהקשר לבתי הדפוס הפועלים בסמיכות לשטח התכנית.





שימוש בחומרים מסוכנים ומרחקי הפרדה

2.4 מכבסה לניקוי יבש

2.4.1 תאור המכבסה

סמוך לשטח התכנית ממוקמת מכבסה לניקוי יבש "מכבסת הנגב". המכבסה נמצאת במרחק של כ- 65 מ' צפון מזרחית מהתכנית. מכבסה זו בעלת היתר רעלים מס' 503803. לא ניתן היה לעיין בטבלה המפרטת את סוג וכמות החומרים המסוכנים המותרים לאחזקה במקום.



2.4.2 חומרים מסוכנים

במכבסות לניקוי יבש חומר העיקרי בו עושים שימוש הינו Tetrachloroethylene, הידוע בכינויו גם כ – Perchloroethylene. מעיון בדפי הבטיחות (MSDS) של החומר הנ"ל, עולה כי הוא מסווג כחומר רעיל בדרגת רעילות 2 אך הוא אינו דליק ואינו נפיץ. החומר הנ"ל אינו מופיע ברשימת החומרים המוזכרים בנספח ב' או בנספח א' של חוזר מנכ"ל המשרד להג"ס בנוגע לחומ"ס ומרחקי הפרדה.



היות וזה החומר העיקרי אשר משמש במכבסות לניקוי יבש, אין סיבה שיוחזקו חומרים אחרים בכמויות בכמויות העולות על 100 ק"ג. לפיכך, גם במקרה הנדון, על פי חוזר המנכ"ל, אין צורך במרחק הפרדה מחומ"ס בהקשר למכבסה לניקוי יבש הפועלת בסמיכות לשטח התכנית.





פרק ג

סיכום



המגמה הכללית באזור התכנית היא מגמה מובהקת של נטישת מפעלים ובתי מלאכה, וכניסה של משרדים, תעסוקה ומסחר.

מקורות פוטנציאליים קיימים בסמיכות לשטח התכנית, בהם תיתכן פעילות עם חומרים מסוכנים, הם מוסכים ובתי דפוס קטנים. ככל הידוע, עסקים אלה אינם מחזיקים או עושים שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ובכמות המחייבים, על פי חוזר מנכ"ל המשרד להג"ס ממרץ 2014, קביעת מרחקי הפרדה למניעת סיכון מחומרים מסוכנים.

לגבי שימוש בחומ"ס בעתיד, בידי עיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה האפשרות למנוע מעסקים קיימים ועסקים חדשים לעשות שימוש בחומ"ס בכמויות ומסוגים שיחייבו מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים, כדי לאפשר עמידה בחוזר המנכ"ל.



התכנית הנדונה, בה מתוכננים גם רצפטורים ציבוריים, עומדת בדרישות מרחקי ההפרדה מחומ"ס בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד להג"ס.

