

04/07/2017

להפקיד את התכנית

26/06/2018

אגוטי
איכות סביבה

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



תכנית 101-0330514 אינפילים פסגת

זאב-מתחם 2 - מגורים, מוסדות ציבור

ושטחים פתוחים



מסמך עקרונות תכנון סביבתי

תשרי תשע"ז, אוקטובר 2016

גרסה 2



C:\Users\Owner\Documents\agouti\projects\0296 infilling psgat zeev\reports\2.docx

אגוטי איכות סביבה - רחוב המלאכה 7, אזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.

טל: 02-9923659, פקס: 02-5605821, email: info@agouti.co.il, ת.ד. 354 בית שמש מיקוד 99103

www.agouti.co.il



תוכן עניינים

3	מבוא.....
4	פרק א – תיאור התכנית וסביבתה.....
4	1. תיאור כללי ומפת רקע.....
4	2. ייעודי ושימושי קרקע.....
4	3. תיאור התכנית.....
5	פרק ב' – פוטנציאל השפעה סביבתי.....
5	1. רקע.....
5	2. ממשק התכנית עם תכנית הפיתוח הנופי הכללית באזור.....
5	3. מפגעים משימושי מסחר/תעשייה סמוכים.....
6	4. ניקוז.....
6	5. מיקום שנאים.....
7	6. אוורור חניונים.....
7	7. מניעת מפגעים בשלב העבודות.....
8	פרק ג' – הצעה להוראות התכנית.....





מבוא

לאחרונה, מקודמות בשכונת פסגת זאב בירושלים מספר תכנית אשר תכליתן הנה "מילוי" שטחים בלתי מנוצלים בשכונה לצורך מתן מענה לצרכי השכונה לשימושי מגורים, מסחר, מבני ציבור, שטחים פתוחים וכד' וזאת ללא הרחבת שטח השכונה ופגיעה משמעותית בשטחים פתוחים.



בתיאום אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים (מצ"ב למסמך זה) סוכמו הנושאים הסביבתיים אשר יש לתת עליהם את הדעת בכל תכנית ותכנית, תוך כדי שילוב הוראות סביבתיות מתאימות בתקנון התכנית.

להלן מוצגת בחינה זו עבור מתחם 2, הנמצא בצפון מזרח השכונה וכלוא בין בתי רחוב פלוגת הטנקים הירושלמית, לבין הכביש ההיקפי המהווה את המשכו של רחוב אורי בר און.



אלון טופצ'יק



בית שמש, תשע"ז 2016



פרק א – תיאור התכנית וסביבתה

1. תיאור כללי ומפת רקע

שטח התכנית נמצא במזרח שכונת פסגת זאב בירושלים.

מיקומה הכללי של התכנית על גבי מפה עירונית, מוצג בתרשים מס' 1.

תצלום אוויר של אזור התכנית מוצג בתרשים מס' 2.

תשריט התכנית, מצורף למסמך זה.

2. ייעודי ושימושי קרקע

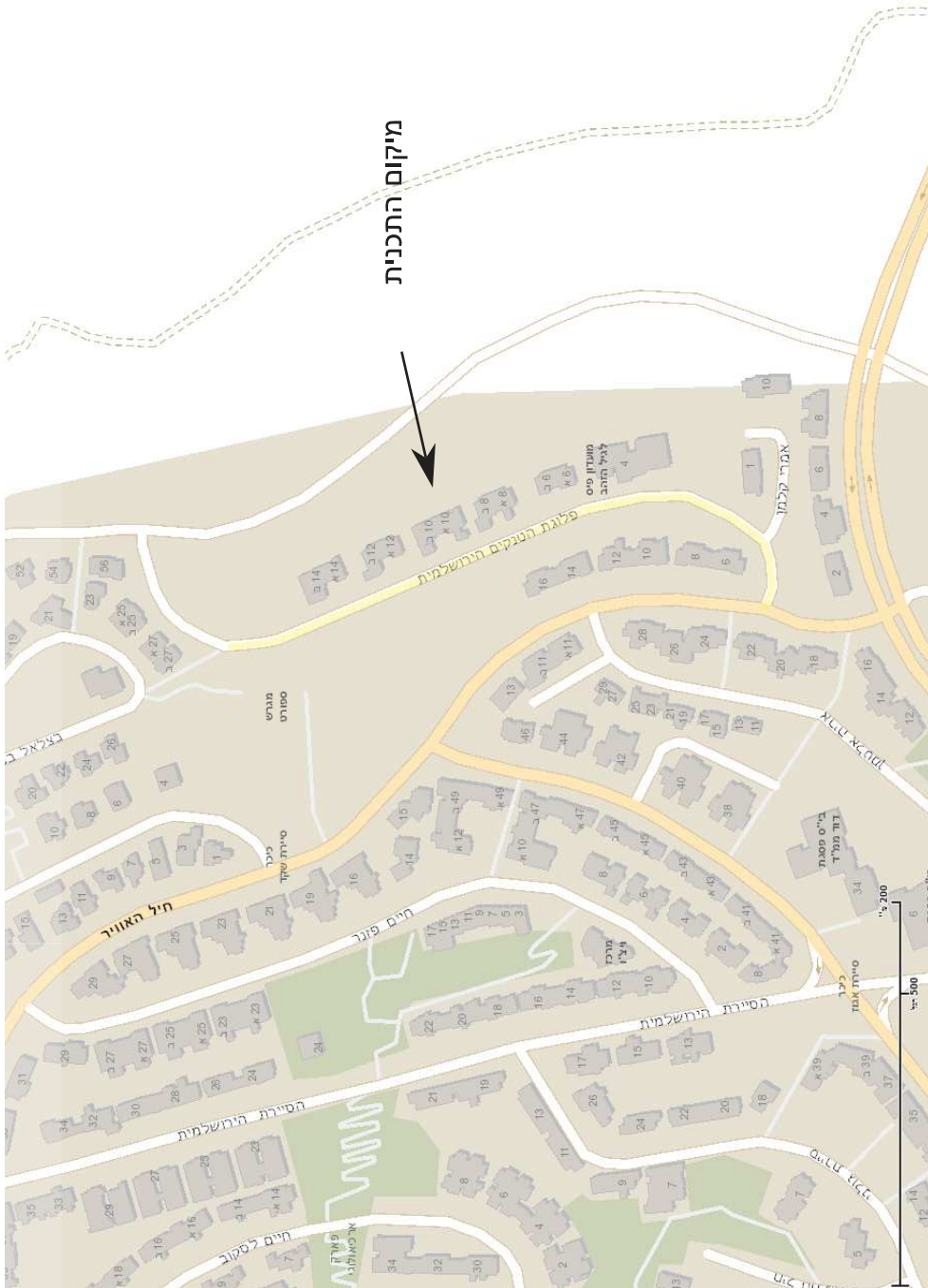
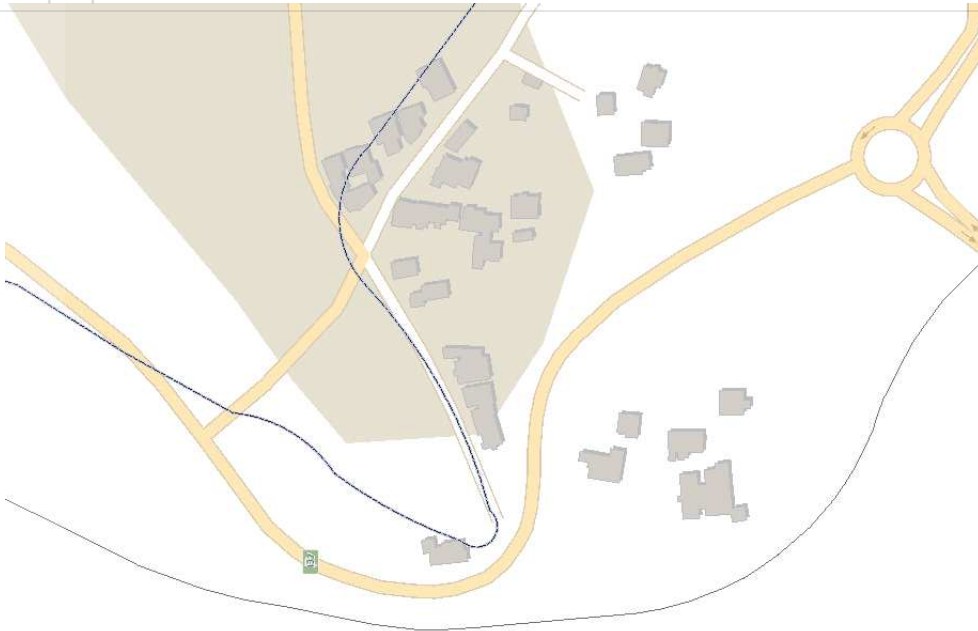
ייעוד הקרקע הנוכחי במקום מוגדר כשטח כלל עירוני לא מפורט כאשר בצמוד לו נמצאים, ייעודי מגורים, מבני ציבור ואזורי תעסוקה ומסחר ממזרח לתכנית, המוגדרים בהתאם לתכנית 6404'א.

תרשים ייעודי הקרקע באזור מוצג בתרשים מס' 3.

3. תיאור התכנית

התכנית הנדונה עוסקת בהקמתם של 2 מבני מגורים בני 9 קומות בדרום התכנית וכ- 4 מבנים מדורגים בני 5 קומות בדרומה, לצד מתחם מבני ציבור אשר יוקם מצפון לשימושי המגורים ושטחים פתוחים אשר יתחמו את התכנית מצפון ומדרום.

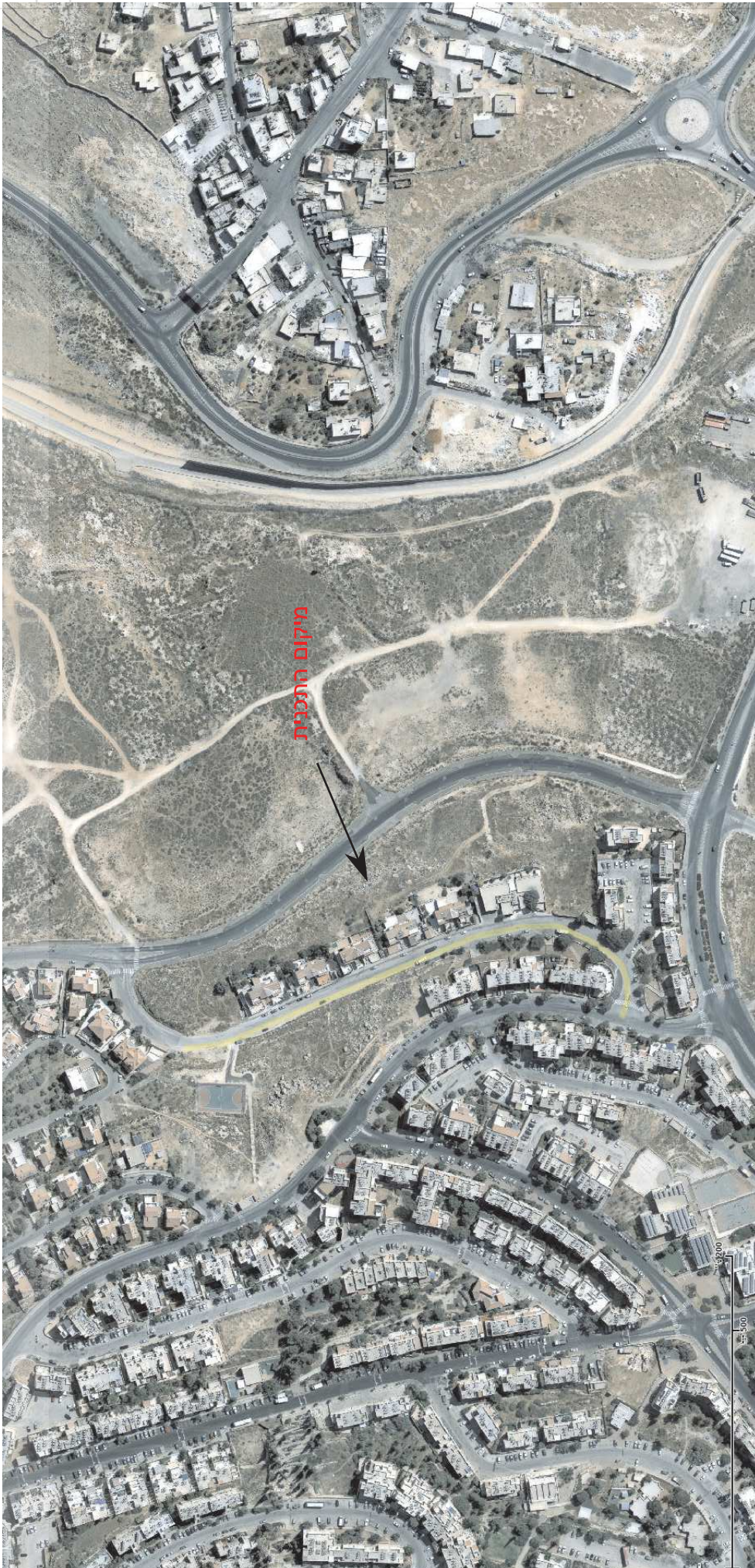




מיקום התכנית

תרשים מס' 1 - מיקום התכנית

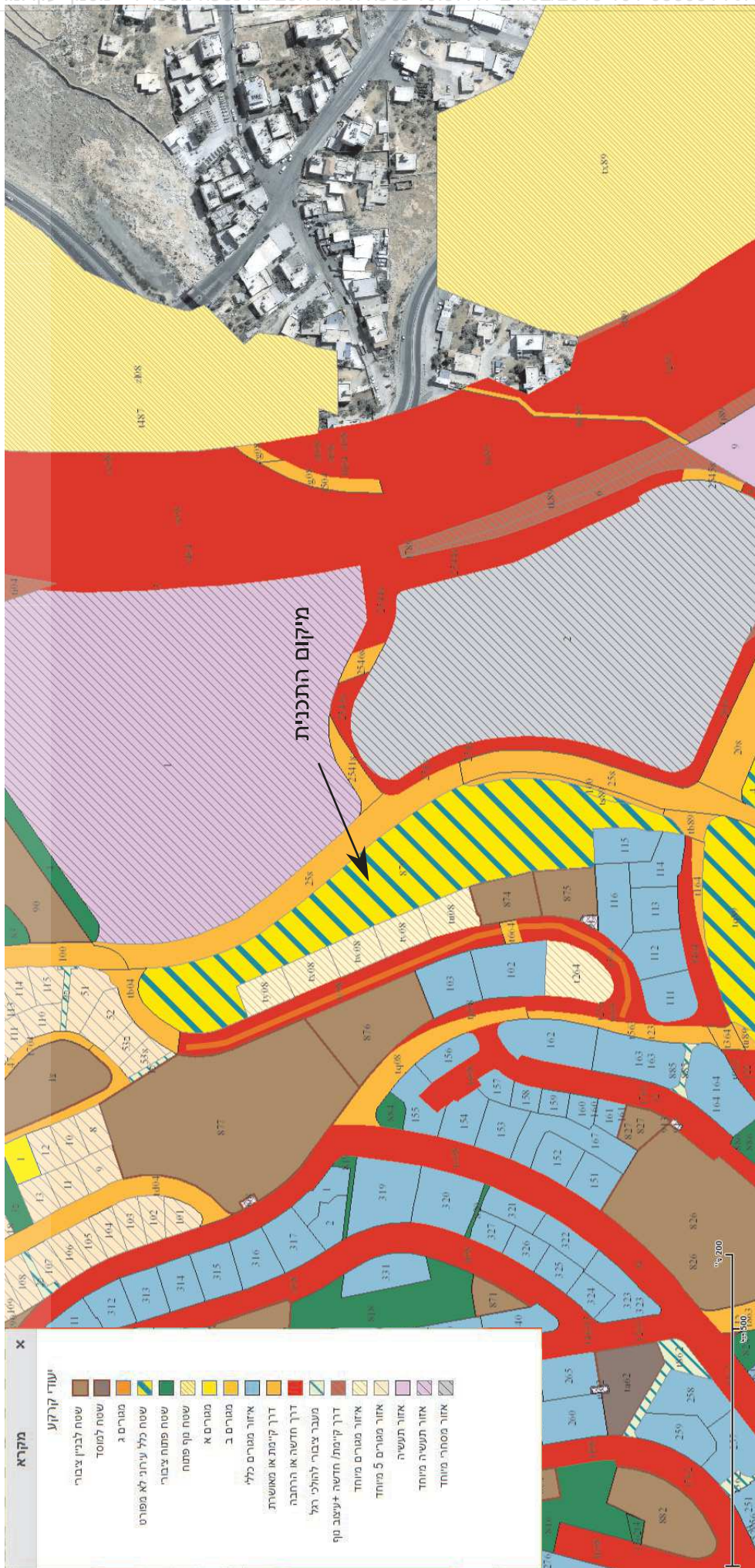




תרשים מס' 2 - תצלום אוויר



תרשים מס' 3 - ייעודי קרקע





פרק ב' – פוטנציאל השפעה סביבתי

1. רקע

לאור פוטנציאל השפעתה הסביבתי המצומצם יחסית של התכנית, הוחלט בעצה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להתמקד בנושאים הסביבתיים המוצגים להלן, ללא עריכת חוות דעת סביבתית מלאה כמקובל.

2. ממשק התכנית עם תכנית הפיתוח הנופי הכללית באזור



לאחרונה מקדמת עיריית ירושלים, באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים תכנית אב נופית לצפון העיר אשר מטרתה להבטיח פיתוח נופי אינטגרטיבי במקום תוך כדי יצירת ממשק בין תכניות לפיתוח באזור זה לבין תוכניות קיימות כגון פארק ירושלים.

שטח התכנית הנדונה נמצא במסדרון המעבר שבין שני הנחלים הקיימים במקום, נחל זמרי מדרום לתכנית וואדי אל חפי מצפון לתכנית. מסדרון זה תחום ממערב על ידי בתי המגורים הנמצאים ברחוב פלוגת הטנקים הירושלמית וממזרח על ידי גדר ההפרדה.

תכנית האב ממליצה כי באזור זה יוקמו שבילי אופניים והולכי רגל אשר יהווה מעבר מדרום לצפון אל יער מיר הנמצא מצפון לתכנית, לצד שילוב מעבר אקולוגי בין שני הואדיות.



לאור השטח המצומצם של התכנית הנדונה, לצד היותו השטח ממזרח לתכנית שטח אשר טרם בוצע בו פיתוח (אם כי מוגדרת בו תכנית לתעשייה ומסחר, אשר לאחרונה קיים דיון בנושא להסב את השטח למגורים) מומלץ לדעתו לשלב את השימושים הנ"ל בשטח תכנית 6404 א ולא בשטח התכנית הנדונה.

עם זאת, מומלץ כי השטח הירוק בצפון התכנית יוגדר בחלקו כאזור מנוחה בשביל האופניים אשר יבנה במקום, כאשר לצורך כך יוגדר כי האזור יהיה נגיש לאופניים ופיתוחו יכלול מתקני נופש ומנוחה כגון ספסלים, שולחנות פיקניק וכד', לצד מתקני המשחקים אשר יוקמו לרווחת דיירי השכונה.

3. מפגעים משימושי מסחר/תעשייה סמוכים

תעשייה



במסגרת תכנית 6404 מוגדרים בצפון המתחם, בסמוך לתאי שטח 2,4 ו-5, שימושים של תעשייה לא מזהמת כמשרדים, הייטק וכד' כאשר בכל מקרה הוגדר מנגנון לניתוח השפעתם הפוטנציאלית של מפעלים טרם כניסתם לאזור, כאשר הוראות התכנית כוללות "סל כלים" מפורט לועדה המקומית לצורך מניעת שילוב שימושי קרקע המהווים פוטנציאל משמעותי ליצירתם של מפגעים סביבתיים.

כמו כן, במסגרת הוראות התכנית, נקבעו זכויות להקמתו של מעון יום בתוך שטח אזור התעשייה במגרש מס' 1 הנמצא בפינתו הדרום מערבית של המתחם, בסמוך לתכנית הנדונה. שילובו של שימוש רגיש זה באזור התעשייה גוזרת ממילא הטלת מגבלות תפעוליות ותכנוניות למניעת מפגעים בהיבטי רעש, איכות אוויר חומרים מסוכנים וכד' גם ללא הקמת התכנית.





לפיכך, לאור כל האמור לעיל, לצד סבירות הוצאתה לפועל של תכנית 6404א לפועל, לא נכון יהיה לדעתי להגביל באופן גורף שילוב שימושים רגישים בשטח התכנית ובכך למנוע הלכה למעשה את הקמתה. עם זאת, ראוי כי בהוראות התכנית ישולבו ההתניות הבאות:

1. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 2 ו-4 יהיה שמירה על מרחק של 50 מ' לפחות בין השטחים הרגישים המתוכננים (מגורים/מבני ציבור וכד') לבין גבול תכנית 6404א' ו/או שטחים אחרים המוגדרים בייעוד תעשייתי. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף לשינויים תכנוניים בשטחים בייעוד תעשייתי באזור כגון תוספת הגבלות סביבתיות מתאימות אשר יאפשרו שילוב שימושים רגישים בתכנית תוך כדי שמירת מרחקי הפרדה קצרים יותר.



מסחר

בהתאם לתכנית 6404א, ממוקמים תאי שטח 1 ו-3 במרחק של כ-30 מ' מגבולות התכנית המיועדת לשימושי מסחר.

השפעתם של שימושים אלו מוגבלת בעיקר להשפעתם של שטחי פריקה וטעינה וכן פליטות שונות מחדרי אשפה, בתי אוכל וכד'.

עם זאת, לאור המרחק הבלתי מבוטל בין התכנית לבין שימושים אלו, לצד פוטנציאל השפעתם הסביבתית ניתן להניח כי לא צפויים קונפליקטים סביבתיים כתוצאה מהקמת התכנית בסמוך לשימושים אלו, כך שאין צורך בהגדרתן של הגבלות מפורטות עבור תאי שטח אלו.



4. ניקוז

במצב הנוכחי שטח התכנית מהווה שטח פתוח מחלחל, אשר מנקז אליו חלק ממי הנגר העילי של השטחים הבנויים הנמצאים ממערב לו. לאור כך, צפוי שטח התכנית לכלול כמויות נגר עילי משמעותיות אשר ידרשו להזרמה למערכת הניקוז האזורית.

לאור כך, יש לשלב בתכנון המפורט אזורים להשהייה והשקטה של מי הנגר העילי טרם הזרמתם למערכת הניקוז האזורית וזאת לצורך מניעת זרימות בעוצמות גבוהות העלולות לגרום להצפות ו/או פגיעה במערכות הטבעיות אליהן מנוקזת התכנית.



5. מיקום שנאים

בשל אופי הבינוי המתוכנן בתכנית, סביר להניח כי יהיה בו צורך בהתקנתם של שנאים לשימוש המבנים.

לצורך מניעת מפגעים סביבתיים, יש להגדיר כי שנאים יוקמו בתת הקרקע בתחומי המגרשים, תוך כדי שמירה על מרחקי הפרדה הנדרשים בהתאם להיתר ההקמה הפרטני של המשרד להגנת הסביבה ו/או אישור סוג באם יותקנו שנאים של חברת החשמל.

לחילופין, ניתן יהיה להקים את השנאים בשצ"פ דרומי רק בתנאי שהוא תת קרקעי ובתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.





6. אזור חינוכים

בשטח התכנית עתידים לקום חינוכים תת קרקעיים לשימוש המבנים המתוכננים. חינוכים אלו, מהווים פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר לסביבתם כתוצאה מפליטות מזהמים לסביבה. עם זאת, בשל היקפי הבינוי המצומצמים יחסית בתכנית, לצד העובדה כי חלק מקומות החינוך כוללים חזית מאווררת טבעית המנצלת את הטופוגרפיה במקום, ניתן להניח בסבירות גבוהה כי במקום לא ייווצרו מטרדי איכות אוויר וזאת בתנאי שפתחי מערכות האוורור ימוקמו במרחק אופקי או אנכי של 4 מטר מחלונות בתים ו/או אזורים בהם צפויה שהייה ו/או מעבר הפתוח לציבור. לפיכך, נדרש לשלב התנייה זאת בהוראות התכנית.



7. מניעת מפגעים בשלב העבודות

בשל סמיכות התכנית לשימושים רגישים, יש להקפיד כי במהלך העבודות לא יגרמו מפגעים לסביבתה בהיבטי רעש, זיהום אוויר וכד'. לאור כך, טרם ביצוע העבודות יש לאמוד את השפעתן הסביבתית ובמקרה הצורך לנקוט בצעדים כגון הגבלת שעות עבודה, הרטבת דרכים, כיסוי קידוחים, הקמת גדרות וכד'.





פרק ג' – הצעה להוראות התכנית

לאחר בחינת ההיבטים הסביבתיים השונים, מומלץ להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים:

1. תא שטח מס' 5 יפותח כאזור מנוחה למטיילים ורוכבי אופניים אשר ינועו על הציר המחבר את נחל זמרי לואדי אל חפי, תוך כדי הנגשתו המלאה לתנועת אופניים, לצד פיתוח מותאם הכולל מתקני מנוחה, ברזיות מים וכד'.
2. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 2 ו-4 יהיה שמירה על מרחק של 50 מ' לפחות בין השטחים הרגישים המתוכננים (מגורים/מבני ציבור וכד') לבין גבול תכנית 6404 א' ו/או שטחים אחרים המוגדרים בייעוד תעשייתי. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף לשינויים תכנוניים בשטחים בייעוד תעשייתי באזור כגון תוספת הגבלות סביבתיות מתאימות אשר יאפשרו שילוב שימושים רגישים בתכנית תוך כדי שמירת מרחקי הפרדה קצרים יותר.
3. בשטח התכנית יתוכננו אזורי השהייה והשקטה לניקוז נגר עילי.
4. התקנת שנאים בשטח התכנית תתבצע בתת הקרקע בגבולות המגרשים, תוך כדי שמירה על מרחקי הפרדה וכלל האמצעים הנדרשים בהתאם להיתר הסוג של השנאי המתוכנן להתקנה ו/או בכפוף להוצאת היתר הקמה של המשרד להגנת הסביבה ושמירה על תנאיו. לחילופין, ניתן יהיה להקים את השנאים בשצ"פ דרומי רק בתנאי שהוא תת קרקעי ובתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
5. פתחי פליטת אוורור חניונים יותקנו במרחק של 4 מטרים לפחות מחלונות בתים, אזורי שהייה ממושכת ו/או מעברים הפתוחים לציבור.
6. תנאי להיתר בנייה/חפירה יהיה הכנת נספח סביבתי למניעת מפגעים בשלב העבודות, אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו המאושרות בהיתר.

